

VILLE DE BRUXELLES
STAD BRUSSEL

DEPARTEMENT DEVELOPPEMENT URBAIN – PLANIFICATION ET
DEVELOPPEMENT

DEPARTEMENT STADSONTWIKKELING - PLANNING EN ONTWIKKELING

PLACE SAINT-GERY
SINT-GORIKSPLEIN

PLAN PARTICULIER D'AFFECTATION DU SOL N°

25-10/25-11

BIJZONDER BESTEMMINGSPLAN NR.

ABROGATION TOTALE DU PPAS 25-10/25-11
TOTALE OPHEFFING VAN BBP 25-10/25-11

Ilot compris entre la place Saint-Géry, les rues de la Grande Ile, des Riches Claires, Saint-Christophe et Pletinckx

Eiland inbegrepen tussen de Sint-Goriksplein, de Groot Eiland, Rijkeklaren-, Sint-Kristoffels- en Pletinckx-straten

Référence Nova : 04/PPAS/166699

Référence Région : BRU_0168_001_-

Rapport d'abrogation avec évaluation des incidences
Opheffingsverslag met effectenevaluatie

Par le Collège / Vanwege het College :

Le Collège / Het College,

Par délégation du Secrétaire de la Ville /

In opdracht van de Stadssecretaris,

Michaël GOETYNCK

Anaïs MAES

Directeur général / Directeur generaal

1	INLEIDING EN ACHTERGROND	4
1.1	Inleiding	5
1.2	Voorstelling van het op te heffen BBP	5
1.3	Doelstellingen van het BBP	16
1.4	Projects en studies	17
2	ANALYSE VAN DE BESTAANDE TOESTAND	18
2.1	Bestaande feitelijke toestand	19
2.1.1	Zone voor hoofdgebouwen (in rood)	19
2.1.2	Zone voor hoofdgebouwen (in grijs)	21
2.1.3	Zone voor bijgebouwen (in oranje)	23
2.1.4	Zone van koeren en tuinen (in lichtgroen)	24
2.1.5	Zone van koeren en tuinen met beperkte constructie van bijgebouwen (in oranje en groen)	24
2.1.6	Zone bezwaard met erfdienstbaarheid op privaat domein, bestemd voor de aanleg van openbare doorgangen (in beige)	24
2.1.7	Watervlak (in donkerblauw)	25
2.1.8	Zone voor de kerk (in lichtblauw)	26
2.1.9	Zone voor groene ruimte (in donkergroen)	26
2.1.10	Wegen (in geel)	26
2.1.11	Balans: stand van de uitvoering van het BBP en naleving van de bestaande feitelijke toestand	26
2.2	Bestaande rechtstoestand	27
2.2.1	Het Gewestelijk Bestemmingsplan (GBP)	27
2.2.2	De Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening (GSV)	40
2.2.3	Geklasseerde en beschermde eigendommen	49
2.2.4	De verkavelingsvergunningen	50
2.2.5	De rooilijnen	51
2.2.6	Openbare grond	51
2.2.7	Andere rechtselementen	51
2.2.8	Leegstaande gebouwen	52
2.2.9	Stedenbouwkundige vergunning	52
2.2.10	Het Gewestelijk Plan voor Duurzame Ontwikkeling (GPDO)	52
2.2.11	Het Gemeentelijk Ontwikkelingsplan (GemOP)	54
2.2.12	het project van Gemeentelijk Plan voor Duurzame Ontwikkeling (GemPDO)	56
2.2.13	Nota over het Meerderheidsakkoord van de Stad Brussel 2018-2024	59
3	UITDAGINGEN IN VERBAND MET DE OPHEFFING VAN HET BBP	60
	Balans van de uitdagingen	61
4	ANALYSE VAN DE TE VERWACHTEN EFFECTEN	63

4.1	Effecten van de opheffing voor het milieu	64
4.1.1	Stedenbouw	64
4.1.2	Erfgoed	66
4.1.3	Sociaal en economisch luik	69
4.1.4	Mobiliteit	74
4.1.5	Geluid en trillingen	77
4.1.6	Microklimaat	80
4.1.7	Luchtkwaliteit	81
4.1.8	Bodem, ondergrond en grondwater	83
4.1.9	Fauna en flora	87
4.1.10	Energie	89
4.1.11	Afval	90
4.1.12	De mens	90
4.2	Geen merkbare effecten op het milieu	91
5	CONCLUSIES - REDEN VOOR OPHEFFING	94

1 Inleiding en achtergrond

1.1 Inleiding

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

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

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

Het doel van dit document is om de motivering, de richtlijnen van het project en de elementen van de bestaande situatie die het project wil wijzigen, toe te lichten, alsook om het ontbreken van significante milieueffecten ten opzichte van bijlage D van het BWRO te motiveren, voor het project om het Bijzonder Bestemmingsplan nr. 25-10 'Sint-Goriksplein' volledig op te heffen.

1.2 Voorstelling van het op te heffen BBP

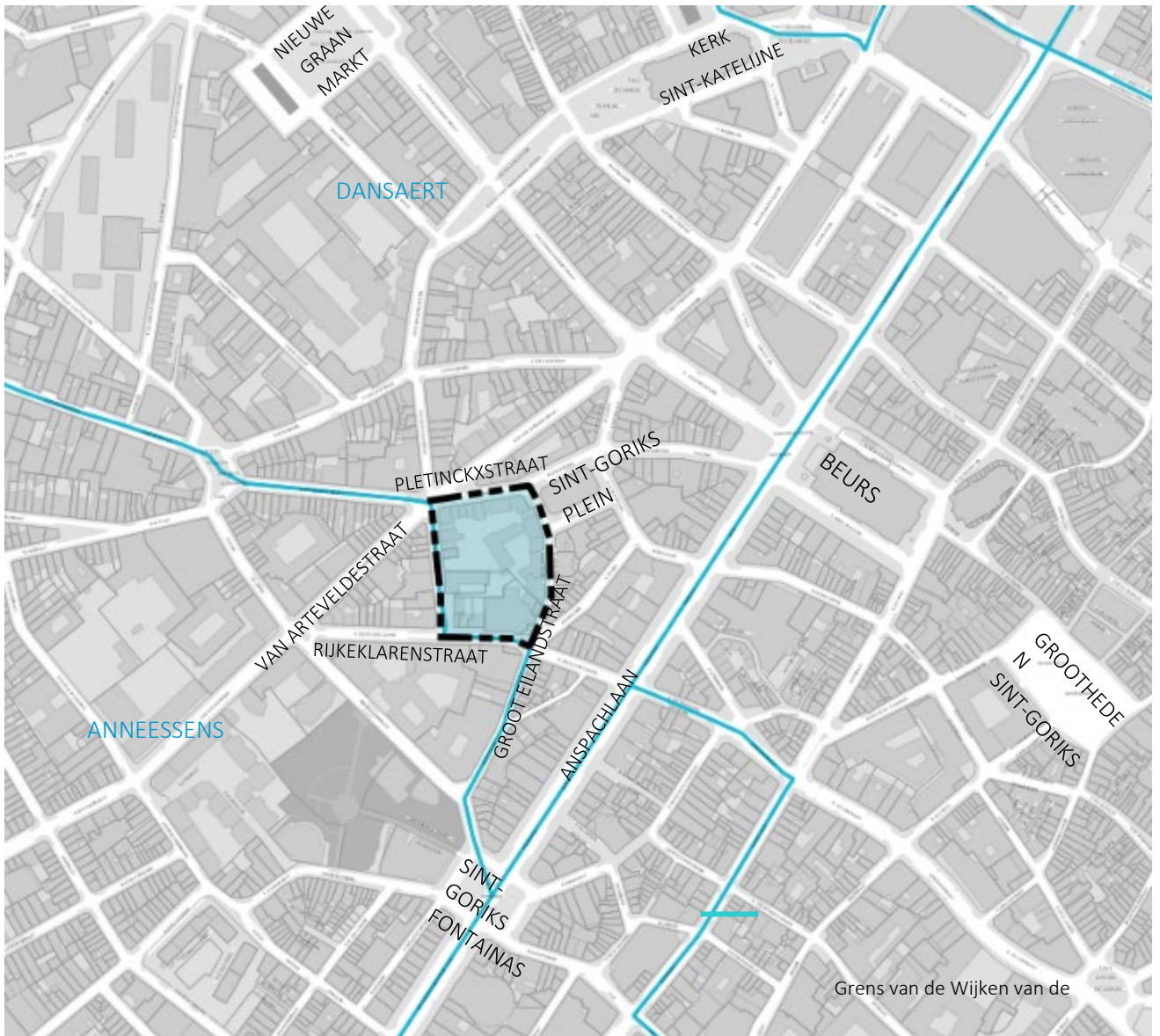
Op 9 april 1981 werd bij Koninklijk Besluit het BBP nr. 25-10 'Sint-Goriksplein' definitief goedgekeurd in het kader van het sectorplan. Het 1e sectorplan, opgesteld in 1979, wees het gebied in kwestie aan als 'typische woongebied' en het deel waar de kerk Onze-Lieve-Vrouw ter Rijkeklaren gelegen is, als 'gebied voor voorzieningen van collectief belang of van openbare diensten'. Het BBP ging gepaard met een onteigeningsplan nr. 25-11, dat op 24 maart 1987 bij Koninklijk Besluit werd goedgekeurd.

De perimeter van het BBP nr. 25-10 'Sint-Goriksplein' ligt ten zuiden van de Dansaertwijk van de Stad Brussel, langs de grens met de Anneessenswijk. Het blok ligt tussen het Sint-Goriksplein, de Groot Eilandstraat, de Rijkeklarenstraat, de Sint-Kristoffelstraat en de Pletinckxstraat

Het heeft een totale oppervlakte van ongeveer 8.830 m².



Locatie van het blok in het hart van de Vijfhoek



Locatie en afbakening van het BBP

Het BBP 'Sint-Gorikplein', zoals aangenomen in 1981, bestaat uit de volgende elementen:

- Stedenbouwkundige voorschriften
- Plan van aanleg
- Plan van de bestaande situatie

STEDEBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

Art. 1. Algemeenheden.

De maatregelen van aanleg die grafisch op het plan uitgedrukt staan worden aangevuld en gedetailleerd door de onderhavige voorschriften ; zij omschrijven bovendien nauwkeurig de niet op het plan weergegeven beschikkingen welke niet vatbaar zijn voor grafische voorstelling.

De huidige voorschriften wijken niet af van de verschillende van kracht zijnde reglementen en onderrichtingen behalve andersluidende hierna vermelde beschikking.

De van kracht zijnde bouwverordeningen blijven van toepassing met uitzondering van de voorschriften van onderhavig plan betreffende de inplanting, het volume en de estetik van gebouwen en afsluitingen, alsmede deze betreffende koeren en tuinen.

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

Art. 2. Bestemming van de gebouwen.

- 2.1. Voor de percelen niet vermeld in de paragrafen 2.2. en 2.3., zijn de gebouwen bestemd voor wonen en zijn openbare en private aanhorigheden, voor handel en kleine ambachten.
- 2.2. Voor de percelen gelegen 34, 36 en 38, Sint-Kristoffelstraat en 23, Rijkeklarenstraat, zijn de gebouwen bestemd voor wonen en voor sociale en/of kulturele activiteiten.
- 2.3. Voor de zone rond de kerk, de aangrenzende zone voor bijgebouwen en de zone voor hoofdgebouwen, in rode tint aangeduid op het plan, zijn de gebouwen bestemd voor kultus en kulturele activiteiten, evenals voor woningen behorend bij deze activiteiten.
- 2.4. Ondernemingen, ateliers en stapelplaatsen zijn toegelaten op de percelen voorbehouden voor deze activiteit op het ogenblik dat het plan van kracht wordt.
Deze activiteiten zijn toegelaten op voorwaarde dat ze niet onverenigbaar zijn met de residentiële functie van de wijk en dat ze niet van aard zijn de structuur of het esthetisch uitzicht van de wijk te verstoren.
Brandstofverdelingsstations zijn verboden in de gehele wijk.
- 2.5. Kantoorinrichtingen zijn verboden.
De kantoorinrichtingen gelegen in de percelen met deze bestemming op het ogenblik dat het plan van kracht wordt, mogen behouden blijven.

Art. 3. Zone voor hoofdgebouwen.

3.1. Algemene bepalingen.

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

- 3.1.2. Het plan geeft de verplichte en de uiterste bouwlijnen van de gebouwen aan. De afstanden tot de rooilijnen (in meter) worden steeds loodrecht op deze laatste gemeten.
- 3.1.3. Hoogte van de lokalen.
Onder voorbehoud van de beschikkingen van paragrafen 3.2.2. en 3.3.2.c), dienen al de lokalen, met uitzondering van deze gebruikt als parking of kelders, een vrije hoogte onder de zoldering te hebben van minimum 2,60 m en van minimum 2,40 m voor de lokalen gelegen onder het dak.
- 3.1.4. De wettelijke van kracht zijnde bepalingen zijn van toepassing op de gebouwen, gevels of monumenten die het voorwerp zouden uitmaken van een klasseringsprocedure.
- 3.1.5. Beperkende maatregelen.
Zonder afbreuk te doen aan het feit dat de bouw- of verkavelingsaanvragen in overeenstemming dienen te zijn met de geldende voorschriften betreffende het bouwen en de ruimtelijke ordening, kan het afleveren van de vergunning ondergeschikt gemaakt worden aan enerzijds:
- het naleven van esthetische voorwaarden die onder meer betrekking hebben op de architecturale eenheid, het eerbiedigen van het architecturaal ritme van de gevels, het vrijwaren van de perspectieven, het spel der daken, alsmede op de aard van de materialen te gebruiken voor voor- en achtergevels en voor de afsluitingen,
anderzijds :
- het naleven van de voorwaarden in verband met de hygiëne en de rust van de omgeving, de stabiliteit van de gebouwen, de goede aanleg van de openbare doorgangen, alsmede deze betreffende de vrijwaring tegen brand.
- 3.2. Zone voor te behouden en te restaureren gebouwen.
- 3.2.1. De te behouden en te restaureren gebouwen zijn op het plan aangeduid. De gevels en daken van deze gebouwen moeten in hun huidige toestand behouden en gerestaureerd worden (wat betreft de architectuur en de materialen), steunend op de ter plaatse gevonden oorspronkelijke elementen of op archiefdocumenten en dit met eerbiediging van het straatbeeld.
In geval van restauratiewerken, kan de gedeeltelijke afbraak en heropbouw toegelaten worden om technische redenen. Deze werken worden uitgevoerd volgens de hierboven bepaalde beschikkingen.
De architecturale behandeling van de gelijkvloerse verdiepingen voor handelsdoeleinden, mag zo worden opgevat dat een goede uitbating mogelijk wordt gemaakt, doch met dien verstande dat er dient over gewaakt dat de aard van de gebruikte materialen voor de restauratie en het algemeen karakter van de gevel geëerbiedigd blijven.
Zolders mogen tot woonruimten worden omgebouwd; hiervoor mogen openingen in de daken worden aangebracht voor de verlichting van deze lokalen, maar enkel op voorwaarde dat ze zich volkomen integreren met het oude karakter van het dak.
- 3.2.2. Het aantal bestaande bouwvlakken, aangeduid op het plan, wordt behouden. Verbeterings- en verbouwingswerken aan de binnenzijde zullen met alle respect voor het historisch volume uitgevoerd worden.

3.3. Zone voor gebouwen waarvan de gevels te behouden of op te richten zijn volgens eenzelfde ritme.

- 3.3.1. De te behouden gevels of de gevels op te richten volgens eenzelfde ritme zijn op het plan opgeduid.
Wanneer de gevels bewaard blijven, moeten ze samen met de daken, in de bestaande toestand behouden of gerestaureerd worden, in naleving van de bepalingen van paragraaf 3.2., ofwel aangepast worden ter gelegenheid van verbouwings- of verbeteringswerken van het of de gebouw(en) in functie van een rationele herverdeling van de bouwvloeren.
Veranderingswerken mogen worden uitgevoerd op voorwaarde dat de kompositie en de oorspronkelijke gevelmaterialen bewaard blijven. Eventuele veranderingswerken aan de daken moeten in overeenstemming zijn met de bepalingen van paragraaf 3.4.3.
De architecturale behandeling van de gelijkvloerse verdiepingen mag zo worden opgevat dat een goede uitbating mogelijk wordt gemaakt, doch dient er over gewaakt dat de aard van de gebruikte materialen en het algemeen karakter van de gevel geëerbiedigd blijven.
- 3.3.2. De totale wederopbouw van een afzonderlijk gebouw of van een groep gebouwen kan toegelaten worden mits inachtname van de navermelde voorwaarden. In dit geval moeten de gevels opgetrokken worden op dezelfde bouwlijn en volgens hetzelfde ritme als dit van de afgebroken gevel of groep van gevels, en dit met behoud van het eigen karakter van het stadsstramien, omschreven in paragraaf 3.4.1. hierna.
Ingeval van heropbouw, worden de achtergevels uitgevoerd volgens de beschikkingen van paragraaf 3.4.1.
- 3.3.2.a) Behoudens de hierna beschreven uitzonderingen in paragraaf 3.3.2.c., geeft het plan het aantal te bouwen bouwvlakken aan. De hoogte onder de kroonlijst is deze voorgeschreven in paragraaf 3.4.2.
- 3.3.2.b) De Stad kan evenwel de verplichting opleggen deze hoogte te wijzigen wegens de algemene estetik van de straat of om perspectieven te vrijwaren en op voorwaarde dat deze hoogtwijziging niet meer bedraagt dan 1,50 m en niet tot gevolg heeft dat een bouwvlak wordt toegevoegd of weggelaten onder de kroonlijsthoogte.
- 3.3.2.c) Voor de gebouwen gelegen langsheen de Sint-Kristoffelstraat nrs 20 tot 28 en de Pletinckxstraat nrs 26-28, waarvan het aantal toegelaten bouwvlakken aangegeven staat op het plan met 3 T, mag één bouwvlak meer worden toegestaan dan op het plan vermeld, op voorwaarde nochtans dat de hoogte onder de kroonlijst ofwel deze vastgelegd in paragraaf 3.4.2., ofwel deze van het oorspronkelijk gebouw niet te boven gaat, indien de hoogte onder de kroonlijst van dit laatste meer bedraagt dan de eerste.
De vrije hoogte van dit bijgevoegd bouwvlak mag dan verminderd worden tot 2,40 m.
- 3.3.3. Daken van de nieuwe gebouwen.
De bepalingen van paragraaf 3.4.3. zijn van toepassing.
- 3.3.4. Materialen voor de nieuwe gebouwen.
De bepalingen van paragraaf 3.4.4.

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

- 3.4.1. De architecturale kompositie van de voor- en achtergevels van de gebouwen, aangeduid met paarse rand op het plan, steunt op een spel van gesloten (muren) en open (vensters) vlakken, in verhouding tot de modulus der open en gesloten vlakken van de oude gevels; deze kompositie is hoofdzakelijk gericht op een verticale conceptie van de elementen en die het stadsstramien eerbiedigt.

In het geval dat de oude perceelsgewijze indeling is bewaard gebleven, zal de heropbouw op meerdere percelen slechts kunnen overwogen worden indien de architectuur van de gevel het oude stadsstramien respecteert, gevormd door het naast elkaar plaatsen van gebouwen met smalle gevels die typisch zijn voor de wijk.

Daar waar de oude perceelsgewijze indeling is verdwenen, moet de gevelarchitectuur van de nieuwe gebouwen zo worden opgevat dat het oude stadsstramien wordt herschapen.

Andere overkragende constructies dan loggia's en overstekende terrassen zijn verboden in de voorgevels.

De uiterste achterbouwlijn aangeduid op het plan, omvat alle uitstekende constructies.

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

- 3.4.2. Het plan geeft het aantal bouwvlakken aan, onder de kroonlijst, van de nieuwe gebouwen en dit vanaf het grondpeil (trottoir of zone voor koeren en tuinen, indien het gebouw niet langsheen de weg gelegen is), genomen aan de voet en in de as van de gevel. De maximumhoogten onder de kroonlijst zijn de volgende :

- voor de gebouwen met 1 bouwvlak : 4,50 m ;
- voor de gebouwen met 2 bouwvlakken : 8,00 m ;
- voor de gebouwen met 3 bouwvlakken : 10,80 m ;
- voor de gebouwen met 4 bouwvlakken : 13,00 m.

Wanneer kelders natuurlijk verlicht worden aan de voet van de gevel, mag de vloer van de gelijkvloerse verdieping zich bevinden maximum 1,00 m boven het trottoirpeil of de zone voor koeren en tuinen, indien het gebouw niet langsheen de weg gelegen is.

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

3.4.3. Daken :

Het plan legt buiten het aantal bouwvlakken ook de hellende daken op.

De helling van deze daken is begrepen tussen 40° en 60°.

De maximale hoogte van de nok boven het peil van de kroonlijst bedraagt 7 m.

Ingeval de diepte van het gebouw zodanig is dat het dak het gehele gebouw niet kan bedekken, mag het overblijvende deel van het gebouw aan de achterzijde afgedekt worden met een plat dak. Een bewoonbaar bouwvlak mag in het dak ingericht worden.

Daken met een enkele helling zijn slechts toegelaten, indien zij

aanleunen tegen de muur van een hoger gebouw en hebben in dat geval een helling begrepen tussen 35° en 60°.

Dakvensters zijn toegelaten voor zover hun totale lengte niet meer bedraagt dan de helft van de gevelbreedte.

De maximumbreedte van het dakraam bedraagt 1,20 m. Ook mogen er in de daken beglaasde dakramen (maximumbreedte 1,20 m) ingebouwd worden die in hetzelfde vlak van de dakbedekking liggen.

Terrassen mogen ingericht worden in het profiel van het dak op het peil van de bewoonbare zolders.

Geen enkele bouw mag zichtbaar zijn, uitgezonderd de schoorsteenkappen.

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

3.4. Materialen :

3.4.4.a) De te gebruiken materialen voor de voor- en achtergevels zijn de baksteen of/ en het beton van witte kleur of licht okerkleurig en de traditionele kalkmortelbepleistering of wit geschilderd cement. De stenen zijn van dezelfde kleur, formaat en samenstelling als deze van de oude gevels.

De materialen van de gevels of gevels dienen gekozen te worden in functie van de naastgelegen gevels, indien deze te behouden of te restaureren zijn, en dienen te harmoniseren met deze laatste.

De vensterramen moeten uit natuurlijk of geschilderd hout bestaan of uit geschilderd metaal. De aard en de kleur van de ramen dienen gekozen te worden in functie van de gebruikte materialen voor de gevel en moeten harmoniseren met deze laatste.

Het glas moet van lichte kleur zijn.

3.4.4.b) Daken :

De hellende daken worden afgedekt met natuurlijke of kunstleien (klein formaat, identiek aan dit van de natuurlijke leien) of zwarte of rode holle pannen.

De dakbedekking van de overblijvende delen van de gebouwen die geen hellend dak hebben, moet identiek zijn aan deze van de bijgebouwen, vermeld in artikel 4.

Art. 4. – Zone voor bijgebouwen:

4.1. In deze zone mogen konstrukties met 1 bouwvlak en plat dak opgericht worden met een maximale hoogte van 4 m, ten opzichte van het peil aan de voet van de gevel van het hoofdgebouw, gemeten in de as van de gevel.

4.2. De beschikkingen betreffende de materialen en de architectuur van de eventuele gevels van deze bijgebouwen zijn beschreven in paragraaf 3.4. De gebruikte materialen voor de dakbedekking moeten grijs van kleur zijn, eventueel bedekt met grint en met inachtnaam van de nodige schikkingen voor de verlichting in functie van het gebruik der lokalen.

Ondergrondse konstrukties zijn toegelaten voor de totale bebouwde zone. Voor de niet bebouwde gedeelten zijn de beschikkingen van artikel 5 van toepassing.

Art. 5. - Zone voor koeren en tuinen

In deze zone mogen geen bovengrondse constructies opgericht worden en ze is uitsluitend voorbehouden voor ontspanning; ze moet beplant worden op minstens 50 % van haar oppervlakte. Bestaande bomen moeten behouden blijven.

Art. 6. - Zone voor koeren en tuinen met beperkte constructie van bijgebouwen

De constructie van bijgebouwen met plat dak en/of hellend dak is toegelaten, hetzij met maximum 2 bouwvlakken op maximum 50 % van de oppervlakte, hetzij met 1 bouwvlak op maximum 75 % van de oppervlakte.

De implanting van deze bijgebouwen moeten geschieden in functie van de gebouwen gelegen op de omliggende percelen en waarbij het midden van het huizenblok zoveel mogelijk vrijgehouden wordt. De maximale hoogten zijn 6,50 m en 4,00 m, alles inbegrepen in geval van gebouwen met plat dak en 6,00 m en 3,50 m onder de kroonlijst in geval van gebouwen met hellend dak; de maximale hoogte van de daken, gemeten vanaf de bouwlaag onder de kroonlijst en de nok bedraagt 3,50 m. In dit laatste geval zijn de beschikkingen van artikel 3.4.3. van toepassing.

Art. 7. - Zone bezwaard met erfdiensbaarheid op privaat domein, bestemd voor de aanleg van openbare doorgangen

- 7.1. Bij gelegenheid van veranderingswerken, restauratie en/of heropbouw, legt de Stad, om redenen van openbaar nut, erfdiensbaarheden op voor openbare doorgangen op privaat domein in de zones aangeduid op het plan.
De doorgangen bestemd voor het publiek maken deel uit van de publieke oorden en plaatsen in de zin van de dekreten van 14 december 1789 en van 16-24 augustus 1790.
De Stad oefent er alle politiemachten uit en neemt er alle maatregelen om op de openbare veiligheid en de rust te verzekeren. Alle openbare diensten hebben vrije toegang tot deze doorgangen.
- 7.2. De hoogtepeilen van de zones voor openbare doorgangen op privaat domein moeten aangepast zijn met het peil aan de voet van de gevels van de behouden gebouwen en de nieuwe constructies (hoofdgebouwen en bijgebouwen) welke toegang hebben tot deze openbare doorgangen.
Deze zones moeten de hellingen van de straten eerbiedigen en de toegangen tot de wegen zijn gelijk met de begane grond.
- 7.3. Ondergrondse constructies zijn toegelaten op 50 % maximum van de zone; het resterende gedeelte moet beplant worden met struikgewas en hoogstammige bomen, zodanig dat zij aan het geheel een aspect van siertuin geven.
- 7.4. De te gebruiken materialen voor de aanleg van de zones voor openbare doorgangen op privaat domein, moeten in volkomen harmonie zijn met de gebruikte materialen voor de constructies en de omringende wegen.
De Stad mag, indien nodig, een type-materiaal opleggen om een eenheid voor het geheel van de zone te bekomen.

Art. 8. – Zone voor een watervlak.

Een watervlak wordt uitgevoerd in de zone aangeduid op het plan. De afsluitingen met de niet bebouwde delen, gelegen rond deze zone, worden beperkt tot 1,20 m maximum boven het peil van de grond.

Art. 9. – Zone voor de kerk.

Het plan duidt de zone van de kerk van Onze-Lieve-Vrouw der Rijkklaren aan. Gezien dit gebouw geklasseerd werd, zijn de wettelijke beschikkingen van toepassing.

Art. 10. - Afsluitingen

Onder voorbehoud van de bepalingen van artikel 8, kunnen enkel volgende soorten afsluitingen toegelaten worden tussen niet bebouwde zones :

- muren in metselwerk met eventueel decoratieve elementen. De totale hoogte is begrepen tussen 1,80 m en 2,20 m ;
- donkergroen geplastificeerd rasterwerk (maximum 1,80 m hoog) eventueel met een levende haag en een muurtje van maximum 0,30 m hoog.

Art. 11. – Zone voor groene ruimte.

Deze zone wordt beplant op minimum 50 % van haar oppervlakte

Art. 12. – Garages en parkings.

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

Art. 13. – Antennes.

Het plaatsen van radio- of T.V.-antennes tegen muren of op daken en zichtbaar vanaf de openbare weg of vanaf de zone voor openbare doorgang, is niet toegelaten.

Art. 14. – Uithangborden - publiciteit.

Behalve de uithangborden en publiciteitsmiddelen van handelszaken, is het uitdrukkelijk verboden reclame of elke andere publiciteit aan te brengen op gebouwen, afsluitingen of op enig andere wijze in de openbare doorgangen, in de zone voor koeren en tuinen of in elke andere zone, zichtbaar vanaf de openbare weg of vanaf de openbare doorgang. Tevens zijn die reclame en deze publiciteit verboden welke storend zouden zijn voor het residentieel karakter van de wijk. Openbare aankondigingen maken hierop een uitzondering.

Uithangborden, opschriften, beschilderingen en versieringen met commercieel karakter zijn toegelaten op de gelijkvloerse verdiepingen van de gevels.

Alle uithangborden moeten een verantwoord esthetisch uitzicht hebben, in perfecte harmonie met de omgeving en in het bijzonder met het karakter van de gevel en de naburige gevels.

De Stad kan, met uitsluiting van alle andere, uithangborden met indirecte

verlichting of uithangborden met een historisch karakter opleggen.
 Uithangborden op de daken zijn verboden.

Art. 15. Verbouwings- en verbeteringswerken.

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



	Voisin. Vogel-
	Bâtiments principaux. Zone voor hoofdgebouwen.
	Bâtiments à conserver et à restaurer. Te behouden en te restaureren gebouwen.
	Facade à conserver et à restaurer suivant le plan d'alignement. Te behouden of volgens bepaalde ritme op de plattegrond.
	Facade à restaurer suivant le plan d'alignement. Op bepaalde wijze op te richten.
	Zone de bâtiments annexes. Zone voor bijgebouwen.
	Zone de cours et jardins. Zone voor binnen en buiten.
	Zone de cours et jardins avec restriction d'usage limitée. Zone voor binnen en buiten met beperkte zone voor bijgebouwen.
	Zone frappée de servitude par l'existence d'un établissement de caractère public. Zone bevestigd met erfdoelmatigheid op 2500 m ² min, behoudend voor het bestaan van openbare doorgangen.
	Lijn d'axe. Autoviad.
	Église. Kerk.
	Zone d'espaces verts. Groenzone.

Aanlegplan van het BBP nr. 25-10 (links)
 plan van de bestaande situatie van het BBP (rechts)

Het plan van de bestaande feitelijke toestand laat zien dat, op het moment dat het BBP werd aangenomen, het blok verstedelijkt was maar veel lege gebouwen bevatte. De belangrijkste functie was huisvesting in het noorden en eredienst in het zuiden van het blok.

Het BBP ging gepaard met een onteigeningsplan nr. 25-11, dat op 24 maart 1987 bij Koninklijk Besluit werd goedgekeurd. Uit het plan blijkt dat de Stad Brussel al eigenaar was van een groot deel van het blok, hoofdzakelijk het niet voor de eredienst bestemde deel.



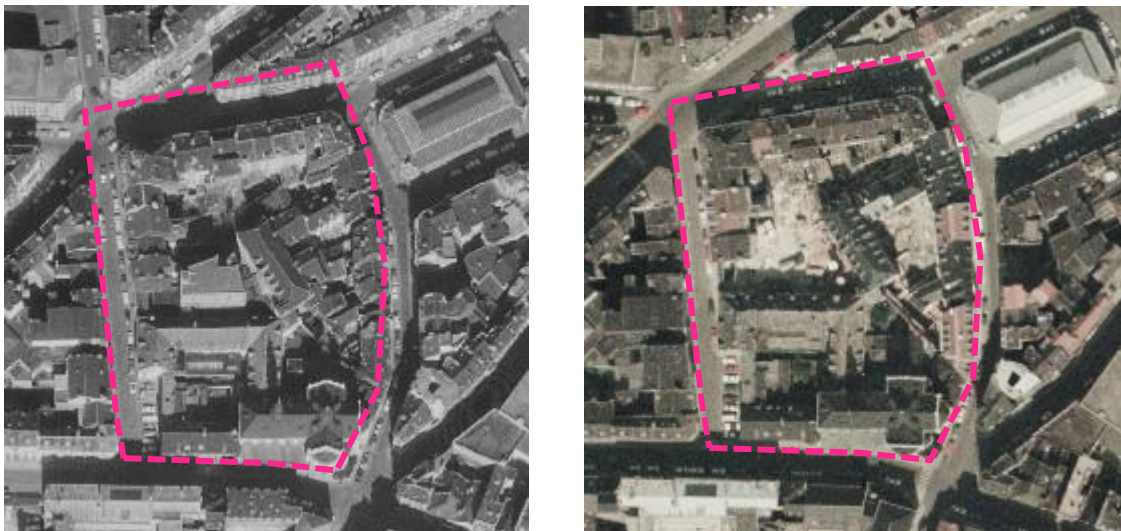
Onteigeningsplan van het BBP

De geplande onteigening betrof 2 percelen, één in de Pletinckxstraat (privé-eigenaar), het andere in de Sint-Kristoffelstraat (staatsdomein, Ministerie van Cultuur). Inmiddels zijn deze 2 percelen effectief eigendom geworden van de Stad Brussel (zie punt 2.2.6). De percelen die al eigendom waren van de Stad Brussel zijn het nog steeds.

De opheffing waarnaar in dit verslag wordt verwezen, heeft betrekking op het volledige blok van het BBP en de aangrenzende wegen. Alle geschreven en grafische voorschriften met betrekking tot deze blokken moeten worden opgeheven.

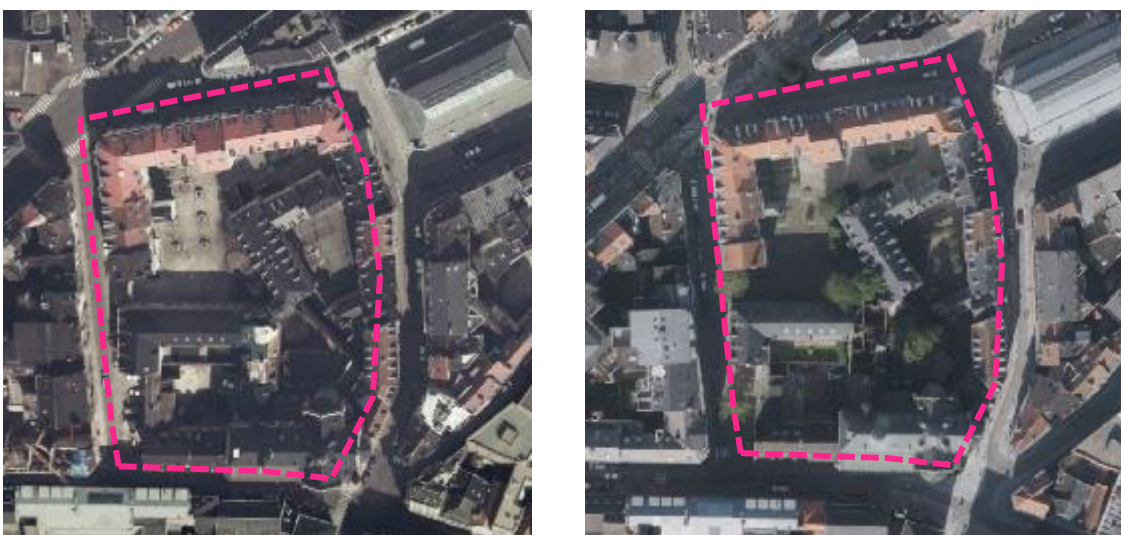
1.3 Doelstellingen van het BBP

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



Luchtfoto's uit 1977 en 1987. (Bruciel)

De luchtfoto uit 1977, voordat het BBP werd goedgekeurd, laat zien dat het gebied van het BBP volledig verstedelijkt was, inclusief de binnenkant van het blok, dat grotendeels in beslag werd genomen door bijgebouwen en achtergebouwen. De kerk en de meeste gebouwen die er nu staan, stonden er al. Na de invoering van het BBP in de jaren 1980 zagen we de gevolgen ervan, in het bijzonder de de-densificatie van het binnenste deel van het blok rond het centrale gebouw (L-vormig), wat zich vertaalde in de sloop van veel gebouwen in het binnenste deel van het blok.



Luchtfoto's van 1996 en 2022. (Bruciel)

In 1996 was de bebouwde oppervlakte vergelijkbaar met de huidige situatie, toen het BBP was ingevoerd.

Als we kijken naar de bestaande situatie vóór de inwerkingtreding van het BBP en de bijbehorende verordeningen, kunnen we concluderen dat de doelstellingen die werden nagestreefd door de gemeenteraad, die het BBP op 17 maart 1980 definitief heeft goedgekeurd, de volgende waren:

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

- vrijwaring van het erfgoed op de perimeter;
- vastleggen van de esthetische voorschriften;
- heropwaardering van de binnenkant van het blok en het minder dicht bevolkt maken.

Op het vlak van bestemmingen:

- behoud van de huisvesting binnen de perimeter, met een mix van winkels, ambachtelijke activiteiten en faciliteiten, en verbod op kantoorruimte;
- heropwaardering van de binnenkant van het blok en het minder dicht bevolkt maken.

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

1.4 Projects en studies

Binnen de perimeter, zouden er volgens de Directie Cultureel Erfgoed (DCE) van Urban.Brussels (Brussels Hoofdstedelijk Gewest) twee studies aan de gang zijn:

- De eerste studie wordt uitgevoerd door de Directie Cultureel Erfgoed (DCE) van Urban.Brussels (Brussels Hoofdstedelijk Gewest) en heeft betrekking op het complex en de landschapsinrichting van het binnenterrein van het huizenblok, waarin een arm van de Zenne loopt. Deze studie is ingegeven door het grote erfgoedbelang van het geheel.
- De tweede studie die momenteel loopt, zou gericht zijn op de restauratie van het Rijkeklarenklooster (huisvesting en sociaal-culturele voorzieningen), maar er is nog geen stedenbouwkundige vergunning in onderzoek.

Er zijn geen grote projecten in de directe omgeving van de perimeter van het BBP Sint-Goriksplein. De boulevards in het centrum zijn echter autovrij gemaakt, net als het Sint-Goriksplein en de straten tussen dit plein en de Anspachlaan.

2 Analyse van de bestaande toestand

2.1 Bestaande feitelijke toestand

Het doel van dit hoofdstuk is een vergelijkende analyse te maken van de vereisten van het BBP en de bestaande feitelijke toestand.

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



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

2.1.1 Zone voor hoofdgebouwen (in rood)

In het gebied staan momenteel typische Brusselse appartementsgebouwen die sinds de goedkeuring van het BBP werden gerenoveerd, met respect voor het bouwprofiel en met behoud van de bestaande gevels in overeenstemming met de doelstellingen van het BBP.

De benedenverdieping van de gebouwen wordt ingenomen door winkels of woningen (vooral in de Sint-Kristoffelstraat).

Deze zone werd dus uitgevoerd in overeenstemming met de voorschriften van het BBP wat betreft het gebruik.



De Pletinckxstraat aan de linkerkant - Sint-Kristoffelstraat (noordelijk deel) aan de rechterkant

Wat de bouwprofielen betreft, voldoen alle gebouwen in de zone voor hoofdgebouwen aan de bouwprofielen die in het BBP zijn vastgesteld (ze zijn allemaal opgenomen in de te behouden of op te richten gevel volgens hetzelfde ritme of in de op te richten gevel volgens een geharmoniseerde stijl). Hierbij dient echter het volgende te worden opgemerkt:

- het bijgebouw op de hoek van Sint-Gorik en Pletinckx werd afgebroken en is niet heropgebouwd;
- het bijgebouw in de Pletinckxstraat werd ook afgebroken en is niet heropgebouwd.

In termen van de voorschriften van het BBP vertegenwoordigen deze bijgebouwen potentiële bouwlocaties, die moeten worden beoordeeld in termen van de voorschriften van de GSV.



Bijgebouwen afgebroken en niet heropgebouwd

De voorschriften van esthetische en architecturale aard worden over het algemeen gerespecteerd (materialen en kleuren voor gevels en dakbedekkingen). Er zijn echter enkele verschillen wat betreft de voorgevel van bepaalde winkels (fellere kleuren gekozen om de commerciële activiteit te benadrukken) en de kleur van bepaalde ramen op de benedenverdieping (om met name de Pletinckxstraat op te fleuren en te verlevendigen).



Afwijkingen van de voorschriften van het BBP: winkels en ramen op de benedenverdieping (Pletinckxstraat)

2.1.2 Zone voor hoofdgebouwen (in grijs)

In het gebied staan momenteel typisch Brusselse gebouwen, voornamelijk woningen (appartementen).

De benedenverdieping van de gebouwen wordt ingenomen door winkels, voorzieningen of woningen.

Deze zone werd dus uitgevoerd in overeenstemming met de voorschriften van het BBP wat betreft het gebruik.



Sint-Kristoffelstraat (zuidelijk deel) links - Groot Eilandstraat (rechts)



Uitzicht op de gebouwen binnen het blok (vanaf de binnenplaats aan de kant van Sint-Gorik rechts en vanaf de binnenplaats aan de kant van Sint-Kristoffel links)

Qua inplanting zijn de bestaande gebouwen over het algemeen in overeenstemming met het BBP. Er zijn echter twee kleine gebieden ten zuiden van het gebied, waar de bebouwde oppervlakte groter is dan het voor de zone voor hoofdgebouwen die is aangeduid op het plan. Deze situatie dateert echter al van voor het BBP.



Gebouwen die de grenzen van de hoofdgebouwen overschrijden volgens het BBP

Wat betreft de bouwprofielen, aangezien het hele gebied bestemd is voor gebouwen die behouden en gerestaureerd moeten worden, voldoet de bestaande situatie aan de bouwprofielen die zijn vastgelegd in het BBP.

De voorschriften van esthetische en architecturale aard worden over het algemeen gerespecteerd (materialen en kleuren voor gevels en dakbedekkingen). Er zijn echter opnieuw enkele verschillen wat betreft de voorgevel van bepaalde winkels (fellere kleuren gekozen om de commerciële activiteit te benadrukken) en de kleur van bepaalde ramen op de benedenverdieping (om met name de Groot Eilandstraat op te fleuren en te verlevendigen). Er zijn ook twee muurschilderingen.

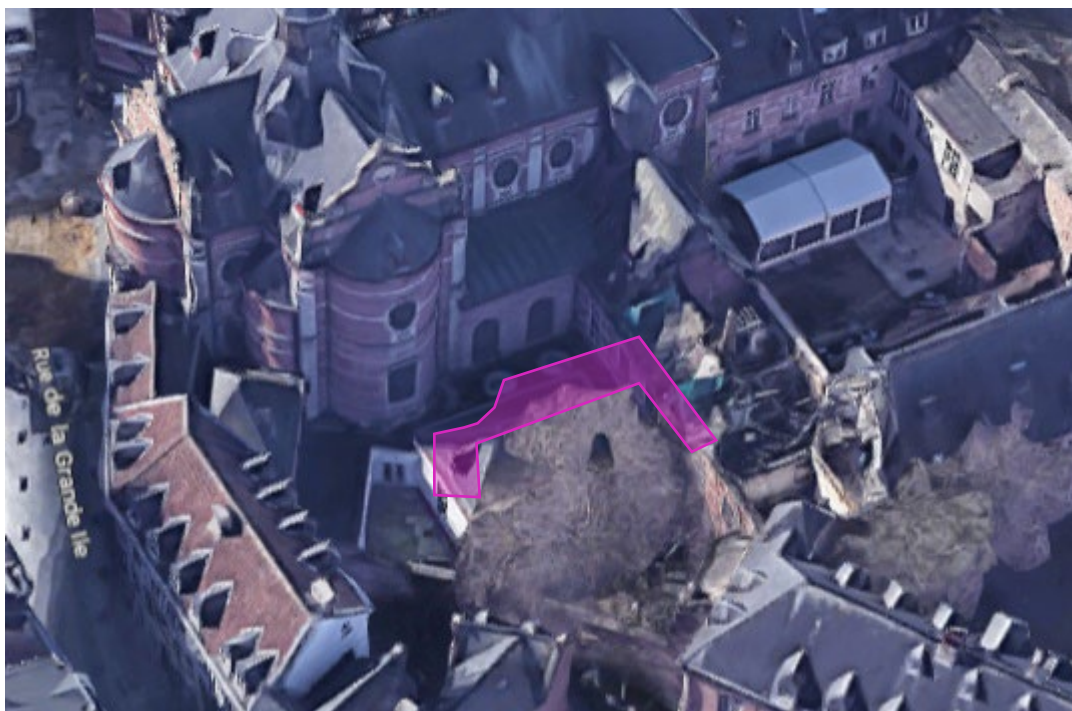


Muurschildering Sint-Goriksplein

2.1.3 Zone voor bijgebouwen (in oranje)

Het BBP voorziet twee kleine gebieden met bijgebouwen:

- een klein gebied ten noorden van de kerk, dat werd bebouwd lang voordat het BBP werd aangenomen en dat de kerk met een van de bijgebouwen verbindt. Dit bijgebouw voldoet aan de voorschriften van het BBP;
- een klein gebied ten noorden van de perimeter (op de hoek van Sint-Kristoffel en Pletinckx) dat niet is uitgevoerd.



3D-weergave van het bijgebouw achter de kerk (© Google maps)

2.1.4 Zone van koeren en tuinen (in lichtgroen)

Het BBP omvat een groot deel van het binnenblok als binnenplaatsen en tuinen.

Deze zone kan over het algemeen niet bebouwd worden (behalve de twee bovengenoemde hoofdgebouwen).

Er is echter niet voldaan aan de eis dat ten minste 50% van dit gebied moet worden beplant.



Vegetatie (infraroodsatellietbeeld uit 2021, Brugis)

2.1.5 Zone van koeren en tuinen met beperkte constructie van bijgebouwen (in oranje en groen)

Aan de achterkant van de gebouwen in de Pletinckxstraat voorziet het BBP binnenplaatsen en tuinen met de mogelijkheid om bijgebouwen te bouwen. In de praktijk werden deze gebieden niet bebouwd en ze zijn ingericht als binnenplaatsen en tuinen.

2.1.6 Zone bezwaard met erfdiensbaarheid op privaat domein, bestemd voor de aanleg van openbare doorgangen (in beige)

Een groot gebied in de Sint-Franciscusstraat aan de kant van het blok is onderworpen aan een privé erfdiensbaarheid voor de aanleg van openbare doorgangen. Deze zone werd ingericht maar is niet echt toegankelijk voor het publiek (tenzij er een sleutel wordt aangevraagd bij de Sint-Gorikshallen met toegang vanaf het Sint-Gorikspein. Het blok is daarom niet altijd begaanbaar of toegankelijk voor het publiek.

De ondergrondse constructies zijn in deze zone toegestaan voor maximaal 50% van het oppervlak, waarbij het resterende oppervlak moet worden beplant met struiken en hoge bomen om het geheel de uitstraling van een luthof te geven.

In feite werd een ondergrondse parkeergarage ingericht (hoewel deze volgens de verstrekte plannen 54% van de ondergrondse verdieping van de erfdienstbaarheid in beslag neemt) en de oppervlakte werd ingericht in overeenstemming met het BBP.



Afgesloten toegang tot de erfdienstbaarheid en inrichting van het gebied voor recreatiedoeleinden

2.1.7 Watervlak (in donkerblauw)

Het gebied van het waterplan dat het BBP voorziet, werd ontwikkeld in overeenstemming met het BBP. Dit waterplan moet de oude bedding van de Zenne nabootsen. Het strekt zich iets buiten de zone van het BBP uit en gaat noordwaarts tussen het L-vormige gebouw en de Pletinckxstraat.



Waterplan aan de kant van Sint-Gorik en Pletinckx

2.1.8 Zone voor de kerk (in lichtblauw)

De kerkzone in het BBP omvat de kerk van de Rijke Klaren, die geklasseerd is. De bestaande situatie voldoet aan het BBP, wat op dit gebied weinig uitdagingen met zich meebrengt.



Kerk van de Rijke Klaren en zijn kleine groene ruimte

2.1.9 Zone voor groene ruimte (in donkergroen)

Het BBP reserveert een kleine groene ruimte voor de kerk, op de hoek Rijke Klaren / Groot Eiland.

Op deze plaats is een klein plantenperk aangelegd dat voldoet aan het BBP (minstens 50% moet worden beplant volgens het BBP).

2.1.10 Wegen (in geel)

De wegzones in het BBP komen overeen met de bestaande wegen. Het BBP definieert geen voorschriften voor deze zone.

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

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

- hoewel alles er is, is de doorgang momenteel niet toegankelijk voor het publiek. Deze beperking werd noodzakelijk door het intensieve gebruik van het Sint-Gorikspein en de impact op het gebied in termen van overlast die deze doorgang binnen het huizenblok zou kunnen veroorzaken. De doorgang is nog steeds toegankelijk op aanvraag (receptie Hallen), maar vanaf het Sint-Gorikspein;
- een zone met bijgebouwen, twee kleine zones voor hoofdgebouwen en de zones voor binnenplaatsen en tuinen met beperkte constructie van bijgebouwen, zoals voorzien in het BBP aan de kant van de Pletinckstraat, werden niet uitgevoerd en werden ingericht als binnenplaatsen en tuinen;
- twee hoofdgebouwen overschrijden de in het BBP gedefinieerde bouwzones, maar deze situatie bestond al voor het plan;

- de beplanting van de zones voor binnenplaatsen en tuinen is minder dan voorzien in het BBP (<50%);
- de voorschriften op het vlak van esthetiek en materialen werden nageleefd, met uitzondering van bepaalde commerciële ruimten op de benedenverdieping en de kleuren van bepaalde ramen op de benedenverdieping. Deze afwijkingen helpen echter om de handelsroute rond het Sint-Gorikspein levendiger te maken. Er werden ook twee muurschilderingen aangebracht, wat helpt om het gebied te verlevendigen;
- de ondergrondse parking neemt meer dan 50% van de zone met erfdiensbaarheid voor openbare doorgang op privégrond in beslag.

2.2 Bestaande rechtstoestand

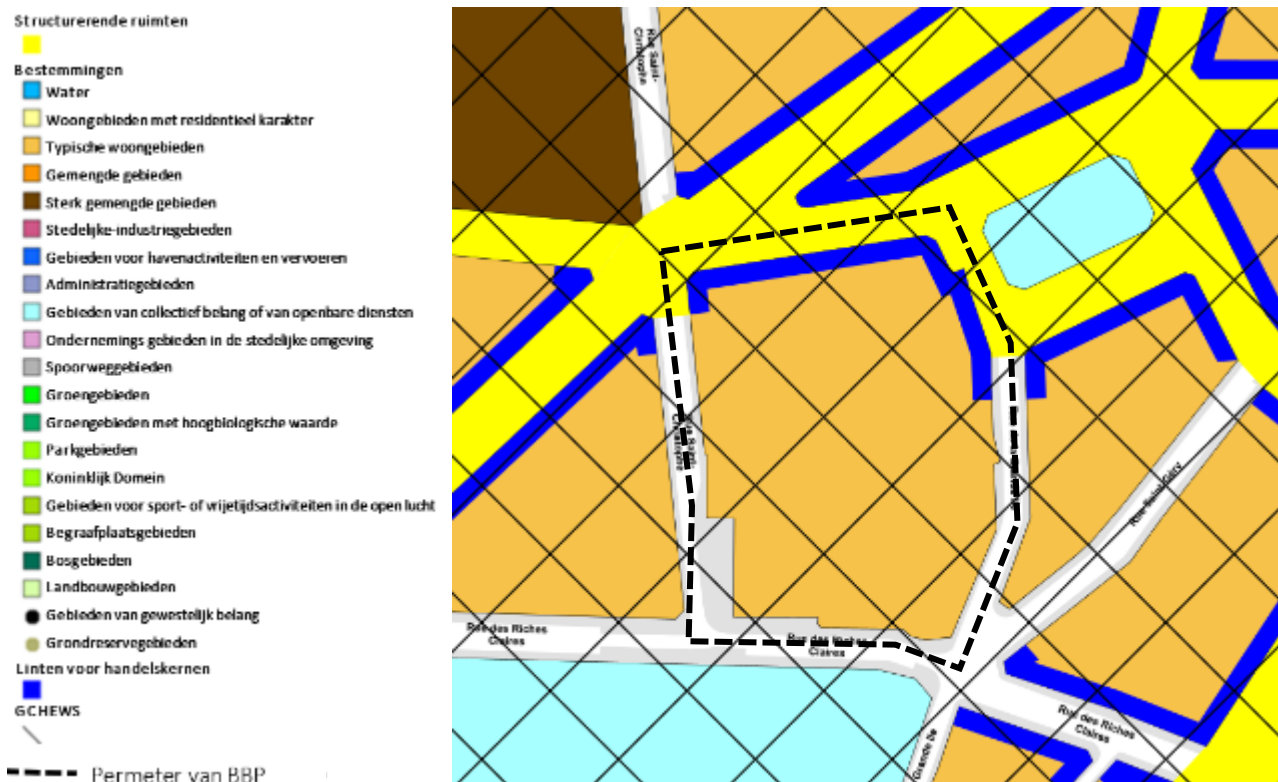
Door de bestaande de rechtstoestand vast te stellen, kunnen de wettelijke beperkingen van het blok worden benadrukt en kan een vergelijkende analyse worden gemaakt tussen de voorschriften van het BBP en die van de verschillende verordeningen.

2.2.1 Het Gewestelijk Bestemmingsplan (GBP)

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

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

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

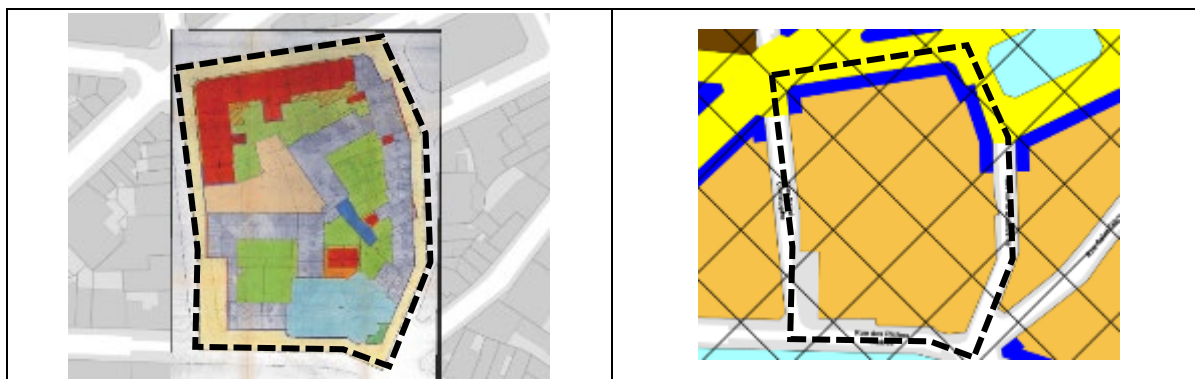


GBP- Kaart met bodembestemmingen.

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

- een typisch woongebied, die bijna het hele gebied bestrijkt dat moet worden opgeheven;
- een lint voor handelskernen die betrekking heeft op de gebouwen langs de Pletinckxstraat en het Sint-Goriksplein;
- structurerende ruimten: de Pletinckxstraat en het Sint-Goriksplein;
- een GCHWS (gebied van culturele, historische, esthetische waarde of voor stadsverfraaiing).

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



Plan van aanleg van het BBP en kaart met bodembestemmingen van het GBP



De volgende vergelijking kan worden gemaakt voor de bestemmingen op niveau van het blok:

	BBP	GBP
<i>Huisvesting</i>	Hoofdbestemming	Hoofdbestemming
<i>Handelszaken</i>	- Hoofdbestemming - Tankstations: niet toegestaan	- Max. 150 m ² op de benedenverdieping - Max. 300 m ² tot 1ste verdieping onder voorbehoud van SRO en onder voorwaarden
<i>Productieactiviteiten</i>	- Kleinschalige ambachten = hoofdbestemming - Bedrijven, werkplaatsen, magazijnen: niet toegestaan (alleen behoud van de activiteiten die al aanwezig waren toen het plan van kracht werd)	- Max. 250m ² - Max. 500 m ² met SRO - Max. 1500 m ² met BBP
<i>Voorzieningen</i>	- Aanvullingen openbare of particuliere huisvesting - Sociale en/of culturele activiteiten: op de nrs. 34 tot 38 in de Sint-Kristoffelstraat en op nr. 23 in de Rijkeklarenstraat. - De kerk en de zones voor bijgebouwen en hoofdgebouwen worden gebruikt voor erediensten of culturele activiteiten en huisvesting die bij deze activiteiten hoort	Max. 250 m ² onder voorbehoud van het algemene voorschrift 0.7
<i>Kantoren</i>	- Niet toegestaan (alleen behoud van de kantoren die al aanwezig waren toen het plan van kracht werd)	- Max. 250m ² - Max. 500 m ² met SRO
<i>Hotel</i>	Onbeperkt toegestaan	- Max. 20 kamers - Max. 50 kamers met SRO

Twee gevallen kunnen zich voordoen:

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

Zone voor hoofdgebouwen (in rood en grijs)

BBP	GBP
	
<p>Art. 2 Bestemming van de gebouwen</p> <p>2.1. Voor de percelen niet vermeld in de paragrafen 2.2. en 2.3., zijn de gebouwen bestemd voor wonen en zijn openbare en private aanhorigheden, voor handel en kleine ambachten.</p> <p>2.2. Voor de percelen gelegen 34, 36 en 38, Sint-Kristoffelstraat en 23, Rijkeklarenstraat, zijn de gebouwen bestemd voor wonen en voor sociale en/of kulturele activiteiten.</p> <p>2.3. Voor de zone rond de kerk, de aangrenzende zone voor bijgebouwen en de zone voor hoofdgebouwen, in rode tint aangeduid op het plan, zijn de gebouwen bestemd voor kultus en culturele activiteiten, evenals voor woningen behorend bij deze activiteiten.</p> <p>2.4. Ondernemingen, ateliers en stapelplaatsen zijn toegelaten op de percelen voorbehouden voor deze activiteit op het ogenblik dat het plan van kracht wordt.</p> <p>Deze activiteiten zijn toegelaten op voorwaarde dat ze niet onverenigbaar zijn met de residentiële functie van de wijk en dat ze niet van aard zijn de structuur of het esthetisch uitzicht van de wijk te verstoren.</p> <p>Brandstofverdelingsstations zijn verboden in de gehele wijk.</p> <p>2.5. Kantoorinrichtingen zijn verboden.</p> <p>De kantoorinrichtingen gelegen in de percelen met deze bestemming op het ogenblik dat het plan van kracht wordt, mogen behouden blijven.</p> <p>Art.3 Zone voor hoofdgebouwen</p> <p>3.2. Zone voor te behouden en te restaureren gebouwen</p>	<p>Typische woongebied: Hoofdbestemming: Huisvesting</p> <p>Secundaire bestemmingen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Uitrusting (beperkte m²) - Productieactiviteiten (beperkte m²) - Kantoren (beperkte m²) - Handelszaken (beperkte m², benedenverdieping) - Hotel (beperkt aantal kamers) <p>Lint voor handelskernen Voorrang detailhandel op benedenverdieping, m² beperkt</p> <p>Gebied van culturele, historische of esthetische waarde of voor stadsverfraaiing (GCHEWS)</p> <p>“Bijzondere voorwaarden, die het gevolg zijn van de noodzaak om de culturele, historische of esthetische eigenschappen van die perimeters te bewaren of te valoriseren, of de verfraaiing ervan te bevorderen, mede door de architecturale kwaliteit van de op te richten bouwwerken en installaties. Die bijzondere voorwaarden worden vastgesteld bij bijzonder bestemmingsplan, bij stedenbouwkundige verordening of krachtens de wetgeving inzake het behoud van het onroerend erfgoed. Bij ontstentenis daarvan, worden zij vastgesteld na advies van de overlegcommissie.”</p>

3.2.1. [...]De gevels en daken van deze gebouwen moeten in hun huidige toestand behouden en gerestaureerd worden (wat betreft de architectuur en de materialen), steunend op de ter plaatse gevonden oorspronkelijke elementen of op archiefdocumenten en dit met eerbiediging van het straatbeeld. [...]De architecturale behandeling van de gelijkvloerse verdiepingen voor handelsdoeleinden, mag zo worden opgevat dat een goede uitbating mogelijk wordt gemaakt, doch met dien verstande dat er dient over gewaakt dat de aard van de gebruikte materialen voor de restauratie en het algemeen karakter van de gevel geëerbiedigd blijven.

Zolders mogen tot woonruimten worden omgebouwd; hiervoor mogen openingen in de daken worden aangebracht voor de verlichting van deze lokalen, maar enkel op voorwaarde dat ze zich volkomen integreren met het oude karakter van het dak.

3.2.2. Het aantal bestaande bouwvlakken, aangeduid op het plan, wordt behouden.

3.3. Zone voor gebouwen waarvan de gevels te behouden of op te richten zijn volgens eenzelfde ritme

Dit artikel bevat voorschriften met betrekking tot:

- Het behoud van de gevel kompositie en van de oorspronkelijke gevelmaterialen, terwijl goed uitbating van de commerciële benedenverdieping mogelijk wordt,
- De eerbiediging van de bouwlijn,
- De eerbiediging van de bestaande gevels en het behoud van het oude stadsstramien,
- De daken: vorm, helling, dakramen, terrassen,
- Het aantal bouwlagen en de hoogte onder de kroonlijst.

3.4. Zone voor gebouwen waarvan de gevels op te richten zijn in een bouwstijl met harmonische verhoudingen

Dit artikel bevat voorschriften met betrekking tot:

- De compositie van de gevels en het behoud van het oude stadsstramien (smalle percelen),
- Het aantal bouwlagen en de hoogte onder de kroonlijst
- De hoogte van de benedenverdieping ten opzichte van de straat
- De daken: vorm, helling, dakramen, terrassen,
- De materialen en kleuren

IMPACT op de bestemmingen

Het BBP respecteert de hoofdbestemming van het GBP (huisvesting) maar is specifiek, met name omdat het de installatie van nieuwe kantoren en installaties voor de verdeling van brandstof verbiedt (Geval 1). Het BBP specificeert ook het GBP door sociale, culturele en religieuze activiteiten te lokaliseren.

Net als het GBP beperkt het BBP de werkplaatsen en opslagplaatsen, maar niet op dezelfde manier. Aangezien deze activiteiten niet lijken te bestaan op het ogenblik dat het BBP in werking treedt (plan van de bestaande situatie van het BBP), preciseert het BBP gewoon het GBP (het is strenger).

In tegenstelling tot het GBP (Geval 2):

- Beperkt het BBP niet de oppervlakten voor kleinschalige ambachten;
- Beperkt het BBP niet de oppervlakten van winkels, noch hun inplanting op de benedenverdieping;
- Beperkt het niet het aantal toegestane hotelkamers.

⇒ Ondanks de opheffing van het BBP zal de huisvesting worden beschermd via de hoofdbestemming van de zone voor huisvesting in het GBP en zijn algemene voorschrift 0.12. De opheffing van het BBP maakt het mogelijk om kantoren te vestigen met inachtneming van de maximale oppervlakten die in het GBP zijn vastgesteld voor deze secundaire functie. Het verbod op de installatie van tankstations zal niet langer van toepassing zijn, maar het risico op een dergelijke installatie is zeer klein (configuratie van de site, voetgangersgebied, wetgeving inzake tankstations). Het GBP voorziet maximale oppervlakten beperkt voor de verschillende secundaire bestemmingen, wat in overeenstemming is met de geest van het BBP. Het BBP beperkt de oppervlakten van winkels, maar moedigt aan om ze via het lint voor handelskernen op de benedenverdieping te vestigen. De opheffing van het BBP zal de impliciete opheffing verduidelijken van die elementen van het BBP die in strijd zijn met het GBP (niet-beperking van de oppervlakten voor handel en ambachten en het aantal hotelkamers).



EFFECT op de bouwkwiteit

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

⇒ Ondanks de opheffing van het BBP zal via de GCHEWS rekening worden gehouden met de culturele, historische, esthetische of verfraaiingskwaliteiten, maar de specifieke voorwaarden waaraan de aanvragen tot wijziging van de bestaande situatie zullen worden onderworpen, zullen niet langer door het BBP worden geregeld. Met name het onderscheid tussen gebouwen waarvan de gevels in hetzelfde ritme moeten worden behouden of opgetrokken en gebouwen waarvan de gevels in een geharmoniseerde stijl moeten worden opgetrokken, zal niet langer van toepassing zijn. Opgemerkt wordt dat de gebouwen in de Rijkeklarenstraat en de nrs. 34 tot 38 in de Sint-Kristoffelstraat geklasseerd zijn en dat alle niet-geklasseerde gebouwen zijn opgenomen in de inventaris Irismonument. De bijzondere voorschriften van het BBP met het oog op het behoud beantwoorden nog steeds aan de huidige stedenbouwkundige doelstellingen en zijn daarom **van belang voor het BBP**.

SRO: Speciale Regels van Openbaarmaking

Zone voor bijgebouwen (en oranje)



BBP	GBP
	
<p>Art. 2 Bestemming van de gebouwen</p> <p>2.1. [...]zijn de gebouwen bestemd voor wonen en zijn openbare en private aanhorigheden, voor handel en kleine ambachten.</p> <p>2.3. [...], de aangrenzende zone voor bijgebouwen [rond de kerk], [...]zijn de gebouwen bestemd voor kultus en kulturele activiteiten, evenals voor woningen behorend bij deze activiteiten.</p> <p>2.4. Ondernemingen, ateliers en stapelplaatsen zijn toegelaten op de percelen voorbehouden voor deze activiteit op het ogenblik dat het plan van kracht wordt ...enz. (zie hierboven)</p> <p>2.5. Kantoorinrichtingen zijn verboden.</p> <p>De kantoorinrichtingen gelegen in de percelen met deze bestemming op het ogenblik dat het plan van kracht wordt, mogen behouden blijven.</p> <p>Art.4 Zone voor bijgebouwen</p> <p>Dit artikel bevat voorschriften met betrekking tot het type daken, de hoogte van de gebouwen, de materialen en architectuur van de gevels (bepalingen van art. 3.4 - geharmoniseerde stijl, behoud van het oorspronkelijke stadsweefsel) en staat ondergrondse constructies toe. Het verwijst naar de zone voor binnenplaats en tuin voor de onbebouwde delen.</p>	<p>Typische woongebied</p> <p>Hoofdbestemming: Huisvesting</p> <p>Secundaire bestemmingen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Uitrusting (beperkte m²) - Productieactiviteiten (beperkte m²) - Kantoren (beperkte m²) - Handelszaken (beperkte m², benedenverdieping) - Hotel (beperkt aantal kamers) <p>Lint voor handelskernen</p> <p>Voorrang detailhandel op benedenverdieping, m² beperkt</p> <p>Gebied van culturele, historische of esthetische waarde of voor stadsverfraaiing (GCHEWS):</p> <p>“Bijzondere voorwaarden, die het gevolg zijn van de noodzaak om de culturele, historische of esthetische eigenschappen van die perimeters te bewaren of te valoriseren, of de verfraaiing ervan te bevorderen, mede door de architecturale kwaliteit van de op te richten bouwwerken en installaties.</p> <p>Die bijzondere voorwaarden worden vastgesteld bij bijzonder bestemmingsplan, bij stedenbouwkundige verordening of krachtens de wetgeving inzake het behoud van het onroerend erfgoed. Bij ontstentenis daarvan, worden zij vastgesteld na advies van de overlegcommissie.”</p>
<p>IMPACT op de bestemmingen: Idem Zone voor hoofdgebouwen.</p>	

IMPACT op de bouwkwaliteit

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

Ondanks de opheffing van het BBP zal via de GCHEWS rekening worden gehouden met de culturele, historische, esthetische of verfraaiingskwaliteiten, maar de specifieke voorwaarden waaraan de aanvragen tot wijziging van de bestaande situatie zullen worden onderworpen, zullen niet langer door het BBP worden geregeld (bijvoorbeeld het behoud van het oorspronkelijke stadsweefsel).



Zone voor koeren en tuinen (in lichtgroen)

BBP	GBP
	
<p>Deze zone mag niet worden gebruikt voor bovengrondse reconstructie en is uitsluitend bestemd voor recreatiedoeleinden: minstens 50% van het oppervlak moet worden beplant. De bestaande bomen moeten behouden blijven.</p>	<p><i>Typische woongebied</i> (zie hierboven)</p> <p><i>Gebied van culturele, historische of esthetische waarde of voor stadsverfraaiing (GCHEWS)</i> (zie hierboven)</p> <p>Algemeen voorschrift 0.6: « <i>In alle gebieden verbeteren de handelingen en werken, bij voorrang, de groene, en nadien de minerale, esthetische en landschapskwaliteit van de binnenterreinen van huizenblokken en bevorderen zij er de instandhouding of de aanleg van oppervlakken in volle grond. De handelingen en werken die de binnenterreinen van huizenblokken aantasten, zijn onderworpen aan de speciale regelen van openbaarmaking.</i> »</p>
<p>IMPACT</p> <p>De binnenplaatsen en tuinen vormen een hoofdbestemming van het BBP, wat niet in strijd is met het GBP. Het BBP verduidelijkt het GBP door een zone af te bakenen waar de bovengrondse constructies niet toegestaan zijn en door te eisen dat bestaande bomen behouden blijven en dat de zone wordt beplant.</p> <p>De opheffing van het BBP zal de details van bebouwbare en niet-bebouwbare zones binnen het blok verwijderen (met uitzondering van de geklasseerde goederen, die blijven zoals ze zijn). Dit punt valt echter meer onder de GSV dan onder het GBP (zie onderstaande analyse). Door de opheffing van</p>	

het BBP vervalt ook de verplichting om de bestaande bomen te behouden en 50% van de zone te beplanten (kwestie meer in overeenstemming met de GSV).

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



Zone voor koeren en tuinen met beperkte konstruktie van bijgebouwen (oranje en groen)

BBP	GBP
	
<p>Art. 2 Bestemming van de gebouwen</p> <p>2.1. [...] zijn de gebouwen bestemd voor wonen en zijn openbare en private aanhorigheden, voor handel en kleine ambachten.</p> <p>2.4. Voor de zone rond de kerk, de aangrenzende zone voor bijgebouwen en de zone voor hoofdgebouwen, in rode tint aangeduid op het plan. ...enz. (zie hierboven)</p> <p>Art. 6 Zone voor koeren en tuinen met beperkte konstruktie van bijgebouwen</p> <p>Dit artikel bevat voorschriften met betrekking tot:</p> <ul style="list-style-type: none"> - het maximaantal bouwlagen voor bijgebouwen en de plaats die ze innemen: 1 verdieping over maximaal 75% van de oppervlakte of 2 bouwlagen over maximaal 50% van de oppervlakte - de inplanting van deze bijgebouwen: ten opzichte van de naburige gebouwen en waarbij het midden van het blok zoveel mogelijk wordt vrijgehouden. - de maximale hoogten. 	<p><i>Typische woongebieden</i> Secundaire bestemmingen (zie hierboven)</p> <p>Algemeen voorschrift 0.6 (zie boven)</p>
<p>IMPACT op de bestemmingen: Idem Zone voor hoofdgebouwen.</p> <p>IMPACT op de bouwkwaliiteit</p> <p>Wat de binnenkant van de blokken betreft, verduidelijkt het BBP het GBP door een zone te definiëren waar de bijgebouwen zijn toegestaan binnen een blok, en een zone waar ze niet zijn toegestaan. Er moet worden opgemerkt dat het BBP toestaat om maximaal 50% van het oppervlak van de zone voor</p>	

bijgebouwen ondoordringbaar te maken, als het bijgebouw hoger is dan 2 bouwlagen en maximaal 75% als het bijgebouw slechts 1 bouwlaag hoog is.



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

Zone bezwaard met erfdiensbaarheid op privaat domein, bestemd voor de aanleg van openbare doorgangen (in beige)



BBP	GBP
	
<p><i>[...] De doorgangen bestemd voor het publiek maken deel uit van de publieke oorden en plaatsen in de zin van de dekretten van 14 december 1789 en van 16-24 augustus 1790.</i></p> <p>Dit artikel bevat voorschriften voor de behandeling van de grond (niveaus, hellingen, materialen) om de continuïteit met de openbare ruimte te waarborgen.</p> <p><i>Ondergrondse constructies zijn toegelaten op 50 % maximum van de zone; het resterende gedeelte moet beplant worden met struikgewas en hoogstammige bomen, zodanig dat zij aan het geheel een aspect van siertuin geven.</i></p>	<p><i>Typische woongebied</i> (zie hierboven)</p> <p>Algemeen voorschrift 0.6 (zie boven)</p>
<p>IMPACT:</p> <p>Het BBP is niet in strijd met het GBP, maar verduidelijkt het GBP door een niet-bouwbaar zone voor openbare doorgang te definiëren, ondergrondse constructies te beperken tot 50% van het oppervlak en de aanplanting van struiken en hoge bomen op de andere helft van het oppervlak op te leggen.</p> <p>De opheffing van het BBP zal een einde maken aan de definitie van deze niet-bouwbaar zone binnen het blok (aangezien geen enkele overeenkomst werd gevonden), waardoor het mogelijk wordt om te bouwen op de hollende ruimte aan de kant van de Sint-Kristoffelstraat nr. 32. Dit punt valt echter meer onder de GSV dan onder het GBP (zie onderstaande analyse). Door de opheffing van het BBP vervalt ook de verplichting om hoge bomen te planten.</p> <p>Hierbij moet worden benadrukt dat het algemene voorschrift 0.6 van het GBP, gericht op het verbeteren van de kwaliteit van de binnenblokken, van toepassing is.</p>	

De voorschriften van de niet-bebouwbare zone van het BBP die een groene open ruimte moeten bieden die toegankelijk is voor het publiek, voldoen nog steeds aan de huidige strategische doelstellingen (gemeentelijke en regionale doelstellingen voor de kwaliteit van de inrichting van blokken (GDPO, GBP, meerderheidsovereenkomst, enz.) **en vormen daarom een uitdaging voor het BBP.**



Zone voor een watervlak (in donkerblauw)

BBP	GBP
	
<p>Het enige voorschrift in het BBP voor het watervlak is de beperking van de hoogte van de omheiningen rond dit gebied.</p>	<p><i>Typische woongebied:</i> (zie hierboven) <i>Gebied van culturele, historische of esthetische waarde of voor stadsverfraaiing (GCHEWS):</i> (zie hierboven) Algemeen voorschrift 0.6 (zie boven)</p>
<p>IMPACT</p> <p>Het BBP is niet in strijd met het GBP, maar specificceert het GBP door een zone voor wateroppervlak te definiëren.</p> <p>De opheffing van het BBP zal een einde maken aan de belastingheffing op deze zone voor wateroppervlak. Hierbij moet worden benadrukt dat dit wateroppervlak het herstel beoogt van een deel van de Zenne die vroeger vlakbij stroomde. Ondanks de opheffing van het BBP zal er rekening worden gehouden met culturele, historische, esthetische of verfraaiingskwaliteiten via de GCHEWS. De specifieke voorwaarden waaraan de aanvragen tot wijziging van de bestaande situatie zullen worden onderworpen, zullen evenwel niet langer door het BBP worden geregeld. Hierbij moet ook worden opgemerkt dat het algemene voorschrift 0.6 van het GBP, gericht op het verbeteren van de kwaliteit van de binnenblokken, van toepassing is.</p>	

Zone voor de kerk (in lichtblauw)

BBP	GBP
	
<p>De kaart toont de zone rond de kerk Onze Lieve Vrouw ter Rijke Klaren. Aangezien dit gebouw geklasseerd is, zijn de wettelijke bepalingen van toepassing.</p>	<p><i>Typische woongebied:</i> (zie hierboven) <i>Gebied van culturele, historische of esthetische waarde of voor stadsverfraaiing (GCHEWS):</i> (zie hierboven)</p>
<p>IMPACT</p> <p>Het BBP is niet in strijd met het GBP, maar specificeert het GBP door een kerkzone te definiëren. Er wordt geen enkele impact verwacht aangezien de kerk geklasseerd is.</p>	

Zone voor groene ruimte (in donkergroen)

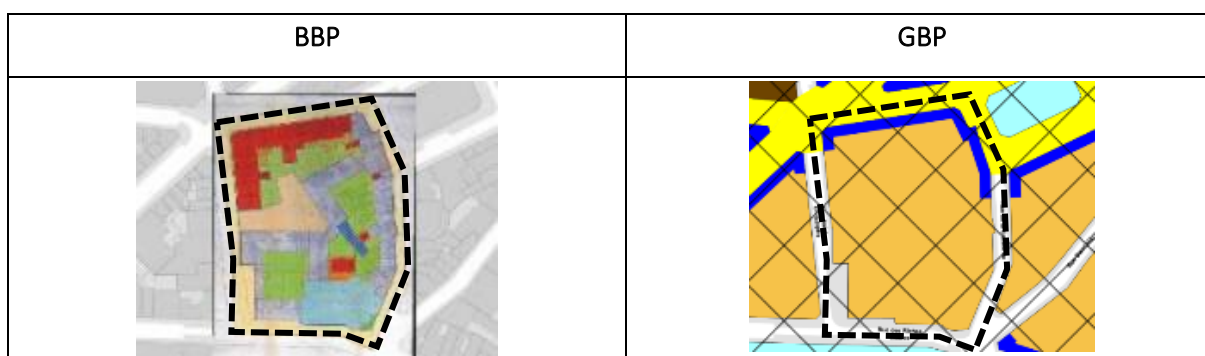
BBP	GBP
	
<p>Ten minste 50% van de oppervlakte is beplant in deze zone.</p>	<p><i>Typische woongebied:</i> (zie hierboven) <i>Gebied van culturele, historische of esthetische waarde of voor stadsverfraaiing (GCHEWS):</i> (zie hierboven)</p>
<p>IMPACT</p> <p>Het BBP is niet in strijd met het GBP, maar specificeert het GBP door een groenzone te definiëren. De opheffing van het BBP maakt een einde aan de eis voor deze 'groenzone' met uitzicht op de openbare weg. Ondanks de opheffing van het BBP moet rekening worden gehouden met culturele, historische, esthetische of verfraaiingskwaliteiten via de GCHEWS. De specifieke voorwaarden</p>	

waaraan de aanvragen tot wijziging van de bestaande situatie zullen worden onderworpen, zullen evenwel niet langer door het BBP worden geregeld.

De toekomst van deze ruimte is een uitdaging **van het BBP**, maar beperkt aangezien het meer een bloemenperk is dan een groene ruimte.

Wegen (in geel)

Het BBP reserveert **zones bestemd voor wegen die niet gedetailleerd zijn** in geschreven voorschriften en die overeenkomen met bestaande wegen, waarvan het noordelijke deel is opgenomen als structurerende ruimte in het GBP.



Samenvatting BBP - GBP

De opheffing van het BBP maakt het **mogelijk om de geldende regelgeving te verduidelijken door de impliciete opheffingen van het BBP te schrappen**: geen beperking van de oppervlakten voor secundaire bestemmingen, met name kleinschalige ambachtelijke bedrijven en winkels, en geen beperking van het aantal hotelkamers.

In termen van bestemmingen hebben de overblijvende uitdagingen van de opheffing betrekking op de wijziging van de afbakening van de **bebouwbare en niet-bebouwbare zones**, evenals het verlies van precisie met betrekking tot de **locatie van bepaalde bestemmingen op schaal** van het blok (culturele activiteiten, kerk, eredienst, enz.).

Een andere uitdaging is het verlies van de **zone voor openbare doorgang op privéterrein**, hoewel dit moet worden gezien in de context van het feit dat de toegankelijkheid in de bestaande situatie momenteel beperkt is. Het verlies van deze zone impliceert ook dat de **bebouwbaarheid aan de straatkant op nr. 32** in de Sint-Kristoffelstraat.

We willen u ook herinneren aan het verlies van de belasting van de **zone voor wateroppervlak** en de **zone voor groene ruimte**.

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


De resterende uitdagingen die voortvloeien uit de opheffing van het BBP, hebben voornamelijk te maken met het verlies aan preciseringen die het BBP voorziet: het **behoud van de volumes en hun gevel** (in de zone van de te behouden gebouwen), het **behoud van de gevels** (in de zone van de gebouwen waarvan de gevels worden behouden of opgericht volgens hetzelfde ritme) en het **behoud van het oorspronkelijke stadsweefsel** in de zone voor hoofdgebouwen. De opheffing biedt ook

uitdagingen met betrekking tot het verlies van de verplichting om hoge **bomen** te planten in de zone voor openbare doorgang en de verplichting om de bestaande bomen te behouden in de zone voor binnenplaatsen en tuinen. Niettemin, ondanks de opheffing van het BBP zal via de **GCHEWS** rekening worden gehouden met de culturele, historische, esthetische of verfraaiingskwaliteiten, maar de specifieke voorwaarden waaraan de aanvragen tot wijziging van de bestaande situatie zullen worden onderworpen, zullen niet langer door het BBP worden geregeld. Hierbij moet ook **worden opgemerkt dat het algemene voorschrift 0.6** van het GBP, gericht op het verbeteren van de kwaliteit van de binnenblokken, van toepassing is.

De uitdagingen met betrekking tot de bouwbaarheid van het binnenblok vallen eerder onder de verantwoordelijkheid van de GSV (zie hieronder).

2.2.2 De Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening (GSV)

Zone voor hoofdgebouwen (in rood en grijs)

	Voorschriften BBP	GSV
Plaatsing	Op de rooilijn aangeduid op het plan, die in werkelijkheid overeenkomt met de voorgevel van het gebouw.	Op de rooilijn of volgens de voorgevel van het gebouw.
Bouwprofiel	<p>Maximaal 4 bouwlagen + dak (max.: 13 m onder kroonlijst)</p>  <p>--- Profondeur max de 17m (RRU Good Living)</p>	<p>De GSV legt op algemene wijze bouwhoogtes op die vergelijkbaar zijn met die van de aangrenzende gebouwen.</p> <p>Binnen de perimeter variëren de totale afmetingen van de gebouwen in de straat tussen 3 en 4 verdiepingen, wat vergelijkbaar is met het BBP. De gebouwen aan de rand van het BBP (aan de overkant) hebben een maximale hoogte van 4 verdiepingen.</p> <p>De afmetingen zijn redelijk gelijk binnen het blok (algemene continuïteit van de kroonlijst tot de straat). De kans dat het bouwprofiel wordt vergroot ten opzichte van de bestaande situatie is daarom vooral aanwezig op de nrs. 21-23 Sint-Goriksplein (Auberge O Lion d'Or, een oude herberg uit 1622), verhoging die evenwel niet strookt met een goede plaatselijke aanleg.</p> <p>Gezien het erfgoedkarakter van veel van de gebouwen in het blok is het ook weinig waarschijnlijk dat er een uitgebreide sloop- en wederopbouwoperatie zal plaatsvinden.</p> <p>De GSV kan daarom worden beschouwd als een toereikend kader op dit gebied.</p>
Diepte	Het BBP geeft informatie over de uiterste achtergrens van de gebouwen.	De GSV regelt de diepte van de aangrenzende gebouwen ten opzichte van die van naburige gebouwen, zonder $\frac{3}{4}$ van de lengte van het perceel te overschrijden.

		<p>Er moet worden opgemerkt dat de noordelijke helft, met zijn rijtjeshuizen, nu één groot perceel is, waardoor de toepassing van de regel van de GSV hypothetisch en weinig adequaat is. Aan de zuidkant is de indeling van de gebouwen rond de kerk ook niet in overeenstemming met de logica van de GSV.</p> <p>Over het geheel genomen biedt de GSV dus minder een kader voor de diepte van de gebouwen dan het BBP, wat wordt bevestigd wanneer we de regel voor de maximale diepte van 17 m toepassen die wordt voorgesteld in het nieuwe ontwerp van GSV dat in december 2022 voor openbare raadpleging is ingediend (zie onderstaand schema).</p> <p>Er moet worden opgemerkt dat het 'L'-vormige gebouw en de andere constructies in het binnenblok niet langer onder het BBP vallen en mogelijk moeten worden verwijderd om het binnenblok vrij te maken.</p>
Hoogte van de lokalen	Plafondhoogte van de lokalen (exclusief kelders en parkeergarages) van minimaal 2,60 m en minimaal 2,40 m voor de niveaus onder dak.	De GSV stelt ook de hoogte van de lokalen vast volgens vergelijkbare, meer eigentijdse normen: Plafondhoogte van de bewoonbare ruimten van minimaal 2,50 m en minimaal 2,30 m voor niveaus onder dak (over minimaal 50% van het oppervlak)
Architecturale compositie	<p>Het BBP onderscheidt:</p> <ul style="list-style-type: none"> - de zones voor gebouwen die behouden en gerestaureerd moeten worden: het legt regels vast voor het behoud van gevels, daken en het aantal verdiepingen. Het historische volume moet worden gerespecteerd. - de zone waar de gevels behouden moeten blijven of op hetzelfde ritme gebouwd moeten worden (met respect voor de oorspronkelijke compositie en materialen) - de zones waar de gevels in een geharmoniseerde stijl moeten worden gebouwd: dit legt regels vast voor de architecturale compositie: samenspel van volle en holle elementen, verticaliteit, respect voor het smalle oude stadsweefsel, beglazing die minstens 0,10 m 	De GSV regelt de uitsprongen op de gevels op de rooilijn (0,12 m voor de eerste 2,5 meter en 1 m daarboven), maar niet de architecturale compositie.

	inspringt ten opzichte van het vlak van de hoofdgevel.	
Daken	Het BBP geeft informatie over de vorm van daken, hun helling en hoogte. Het BBP behandelt ook dakkapellen, dakramen en dakterrassen.	De GSV voorziet geen enkele verplichting met betrekking tot het type dak, maar bepaalt dat het profiel moet worden afgestemd op het profiel van de aangrenzende gebouwen. In dit geval vertoont de perimeter een grote homogeniteit in termen van daken. De GSV bepaalt dat het dakprofiel met maximaal 2 meter mag worden overschreden om de bouw van dakkapellen mogelijk te maken. Bovendien mag de totale breedte van de dakkapellen niet hoger zijn dan 2/3 van de breedte van de gevel.
Esthetiek en materialen	Het BBP geeft een overzicht van de materialen die zijn toegestaan voor gevels en daken	De GSV bevat geen verplichtingen in dit verband.

IMPACT

De opheffing van het BBP zal geen enkele impact hebben op de geklasseerde gebouwen: de kerk Onze Lieve Vrouw ter Rijke Klaren en de vleugels van het klooster (zie onderdeel Erfgoed). De analyse richt zich daarom op de andere gebouwen (noordelijke deel van het blok):

De opheffing van het BBP zal geen impact hebben op de inplanting op de rooilijn. Aan de andere kant kan het invloed hebben op de diepte van de gebouwen binnen het blok. Gezien de huidige diepte van de gebouwen zijn uitbreidingen mogelijk. Het L-vormige gebouw in het blok kan worden verwijderd om de binnenkant van het blok vrij te maken.

Wat de afmetingen van het gebouw betreft, biedt de opheffing van het BBP de mogelijkheid om de hoogte te vergroten ter hoogte van nr. 21-23, Sint-Goriksplein, herberg 'Au Lion d'Or', een oude herberg uit 1622. Deze mogelijkheid moet echter worden genuanceerd door het feit dat het voorste deel van dit gebouw is opgenomen in de beschermde zone van het Monument Cinéma-Pathé en in de inventaris van het architecturaal erfgoed Irismonument, evenals door het feit dat de zone wordt gedekt door een GCHEWS en door de toepassing van het principe van goede ruimtelijke ordening en respect voor de omliggende bebouwde omgeving. Bovendien zullen de bepalingen van de GSV, naarmate het blok wordt bebouwd, een kader bieden voor de toekomstige constructies.

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

- het onderscheid dat in het BBP wordt gemaakt tussen zones voor gebouwen die behouden moeten blijven, de zones waar de gevel behouden moet blijven of in hetzelfde ritme moet worden opgetrokken, en de zones waar gevels in een geharmoniseerde stijl moeten worden opgetrokken,
- de regels met betrekking tot architecturale compositie en het behoud voor deze zones, waaronder het behoud van het oorspronkelijke stadsweefsel in de expressie van de gevels (geharmoniseerde stijl).

Deze architecturale, erfgoed- en esthetische voorschriften vallen niet onder de GSV. Naast de geklasseerde goederen zijn de gebouwen van het blok opgenomen in de inventaris Irismonument. We merken ook op dat een GCHEWS het geheel bestrijkt. Daarnaast blijft het concept van een goede

ruimtelijke ordening van toepassing bij het beoordelen van de architecturale kwaliteit van de projecten, vooral omdat sommige van deze voorschriften verouderd zijn volgens de normen van vandaag.

Zone voor bijgebouwen (n oranje)

	Voorschriften BBP	GSV
Plaatsing	/	/
Bouwprofiel en diepte	Het BBP staat bijgebouwen van 1 bouwlaag toe met een hoogte van 4 m over de hele oppervlakte. Ondergrondse constructies zijn toegestaan in de hele bebouwde zone.	In de bestaande situatie is een van de zones voor bijgebouwen gedeeltelijk bebouwd. De bouwprofielen moeten afgestemd zijn op het bestaande bouwprofiel, als de GSV van toepassing is. De andere zone is niet bebouwd.
Daken	Plat dak De materialen die voor het dak worden gebruikt, moeten grijs van kleur zijn, eventueel bedekt met grind, terwijl er ruimte is voor verlichtingsapparatuur afhankelijk van de bezetting van de lokalen.	De GSV voorziet geen enkele verplichting met betrekking tot het type dak, maar bepaalt dat het profiel moet worden afgestemd op het profiel van de aangrenzende gebouwen.
Hoogte van de lokalen	Idem zone voor hoofdgebouwen	
Architecturale compositie		
Esthetiek en materialen		
<p>IMPACT</p> <p>Er wordt weinig impact verwacht in de zone voor bijgebouwen, behalve op het vlak van architecturale compositie, aangezien de opheffing van het BBP een einde maakt aan de regels met betrekking tot architecturale compositie en behoud, met inbegrip van het behoud van het oorspronkelijke stadsweefsel in de expressie van de gevels (geharmoniseerde stijl).</p> <p>Deze architecturale, erfgoed- en esthetische voorschriften vallen niet onder de GSV. Naast de geklasseerde goederen zijn de gebouwen van het huizenblok, grenzend aan deze gebieden voor bijgebouwen, opgenomen in de inventaris Irismonument. We merken ook op dat een GCHEWS het geheel bestrijkt. Daarnaast blijft het concept van een goede ruimtelijke ordening van toepassing bij het beoordelen van de architecturale kwaliteit van de projecten, vooral omdat sommige van deze voorschriften 40 jaar oud zijn en verouderd zijn volgens de normen van vandaag.</p>		

Zone voor koeren en tuinen (in lichtgroen)

	Voorschriften BBP	GSV
Voorschriften	<p>In het BBP worden verschillende zones voor binnenplaatsen en tuinen aangeduid op het plan.</p> <p>Deze zones mogen niet worden gebruikt voor bovengrondse reconstructies en zijn uitsluitend bestemd voor recreatiedoeleinden; minstens 50% van hun oppervlakte moet worden beplant. De bestaande bomen moeten behouden blijven.</p>	<p>Het gebied voor koeren en tuinen bestaat voor minstens 50% van de oppervlakte uit doorlaatbare oppervlakte. Deze doorlaatbare oppervlakte bestaat uit volle grond en is beplant.</p>
<p>IMPACT</p> <p>Zoals we hebben gezien, zal de opheffing van het BBP een deel van de zones voor binnenplaatsen en tuinen bebouwbaar maken, maar afgezien van vragen met betrekking tot de diepte van gebouwen, neemt de GSV in grote lijnen de voorschriften van het BBP over, maar het is preciezer in die zin dat het vereist dat minimaal 50% in volle grond blijft.</p> <p>Wat de bomen betreft, bepaalt het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening (BWRO) dat voor het kappen van hoogstammige bomen een stedenbouwkundige vergunning nodig is overeenkomstig artikel 98, § 1, 8° van het BWRO. Het begrip 'hoogstammige boom' wordt in het besluit als volgt gedefinieerd: 'boom waarvan de stam op 1,50 van de grond een omtrek van minstens 40 cm heeft en die ten minste 4,00 m hoog is.' De Bomen die beschermd worden door het BBP, zullen een bescherming door het BWRO genieten voor zover ze aan deze voorwaarden voldoen. De bescherming van de 2 bomen die in het BBP worden vermeld, is minder dan die van het BBP, aangezien de kapvergunning zou kunnen worden afgeleverd.</p>		

Zone voor koeren en tuinen met beperkte constructie van bijgebouwen (in oranje en groen)

	Voorschriften BBP	GSV
Vestiging	/	/
Bouwprofielen en diepte	<p>Het BBP staat bijgebouwen in deze zone toe:</p> <ul style="list-style-type: none"> - ofwel op maximaal 2 bouwlagen over maximaal 50% van het oppervlak, - ofwel op maximaal 1 bouwlaag over maximaal 75% van het oppervlak. <p>De inplanting van deze bijgebouwen moet plaatsvinden ten opzichte van de gebouwen op naburige percelen en waarbij het midden van het blok zoveel mogelijk wordt vrijgehouden.</p>	<p>De GSV regelt de bouwhoogte en diepte van de gebouwen ten opzichte van die van de naburige gebouwen, zonder overigens $\frac{3}{4}$ van de lengte van het perceel te overschrijden.</p> <p>In de bestaande situatie worden de zones voor bijgebouwen niet bebouwd.</p> <p>De uitbreidingsmogelijkheden zijn groter met de GSV dan met het BBP. De doorlaatbaarheid en kwaliteit van de binnenblokken is echter een actueel probleem waarop de GSV een beter antwoord biedt dan het BBP.</p>

Dak	Platte of hellende daken. Het BBP geeft informatie (zie geharmoniseerde stijl) over de helling en de hoogte van de hellende daken. Het BBP behandelt ook dakkapellen, dakramen en dakterrassen.	De GSV voorziet geen enkele verplichting met betrekking tot het type dak, maar bepaalt dat het profiel moet worden afgestemd op het profiel van de aangrenzende gebouwen.
Hoogte van de lokalen	/	
Architecturale compositie		
Esthetiek en materialen		
<p>IMPACT</p> <p>De mogelijkheden voor uitbreiding zijn groter met de GSV dan met het BBP (zie hierboven over de diepte van de gebouwen) en de daken zullen minder beperkt zijn met de GSV dan met het BBP.</p>		

Zone bezwaard met erfdiensbaarheid op privaat domein, bestemd voor de aanleg van openbare doorgangen (in beige)

	Voorschriften BBP	GSV
Voorschriften	<p>Het plan toont de zone voor openbare doorgang die de Sint-Kristoffelstraat verbindt met het hart van het blok.</p> <p>Dit artikel bevat voorschriften voor de behandeling van de grond (niveaus, hellingen, materialen) en zorgt voor continuïteit met de openbare ruimte.</p> <p>De ondergrondse constructies zijn toegestaan in maximaal 50% van het gebied, de resterende oppervlakte moet worden beplant met struiken en hoogstammige bomen om het hele gebied de uitstraling van een luthof te geven.</p>	De GSV bevat voorschriften voor de voetpaden (dwarshellingen, obstakels, enz.)
<p>IMPACT</p> <p>In geval van opheffing wordt het bestaan van de zone voor openbare doorgang op privéterrein bedreigd. Bovendien zou de GSV de vergroening van het gebied binnen het blok op zich kunnen nemen, maar de bouw van de zone aan de straatkant op nr. 32 in de Sint-Kristoffelstraat niet kunnen verhinderen.</p>		

Zone voor een watervlak (in donkerblauw)

	Voorschriften BBP	GSV
Voorschriften	Er wordt een wateroppervlak aangelegd in de zone die op het plan is aangeduid. De omheiningen met de niet-bebouwde delen rond deze zone zijn beperkt tot maximaal 1,20 m boven de grond.	/
IMPACT In geval van opheffing wordt het bestaan van de zone voor wateroppervlak bedreigd. Bovendien bevat de GSV geen eisen met betrekking tot de omheiningen van een dergelijk wateroppervlak.		

Zone voor de kerk (in lichtblauw)

	Voorschriften BBP	GSV
Voorschriften	De kaart toont de zone rond de kerk Onze Lieve Vrouw ter Rijke Klaren. Aangezien dit gebouw geklasseerd is, zijn de wettelijke bepalingen van toepassing.	/
IMPACT Geen impact.		

Zone voor groene ruimte (in donkergroen)

	Voorschriften BBP	GSV
Voorschriften	Ten minste 50% van de oppervlakte is beplant in deze zone.	/
IMPACT In geval van opheffing wordt het behoud van deze groene ruimte bedreigd. De GSV kan het behoud ervan niet garanderen. Er moet echter worden opgemerkt dat de GSV een inrichting van de wegen aanmoedigt, inclusief de beplantingen, die bijdragen tot de verfraaiing van de stad, vooral in de GCHEWS.		

Algemene voorschriften

	Voorschriften BBP	GSV
Omheining	Het bepalen van de types en hoogtes van omheiningen die zijn toegestaan tussen de niet-bebouwde zones.	De GSV houdt zich niet bezig met de andere soorten omheiningen (behalve die van de niet-bebouwde terreinen). Net als het BBP stelt de GemSV de hoogte van omheiningen tussen binnenplaatsen en tuinen (art. 48) echter

		vast op 2m75 (in plaats van 1m80 tot 2m20 in het BBP).
Garages en parkings	Er kan worden afgeweken van de verplichting om parkeerplaatsen in te richten in de eigendommen, voor zover de voorwaarden voor de inrichting van de plaatsen verplichten ervan af te zien.	De GSV vereist minimaal 1 parkeerplaats per woning en maximaal 2.
Radio- en tv-antennes	Geen enkele radio- of tv-antenne die aan gevels of daken zijn bevestigd en zichtbaar zijn vanaf de openbare weg, is toegestaan.	De antennes mogen de bouwhoogte van het dak overschrijden. Voor de antennes voor mobiele telefoons is de overschrijding beperkt tot 4 meter, plus de hoogte van de acroteriale muur desgevallend. Deze elementen moeten zo worden geplaatst dat ze zo min mogelijk afbreuk doen aan de esthetiek van het gebouw.
Borden	Art. 14. Met uitzondering van de uithangborden voor handelszaken (op de benedenverdieping) is reclame verboden in de zones die zichtbaar zijn vanaf de openbare weg. Alle uithangborden moeten een verantwoord esthetisch uitzicht hebben, in perfecte harmonie met de omgeving en in het bijzonder met het karakter van de gevel en de naburige gevels. Ze mogen geen afbreuk doen aan het woonkarakter van de wijk.	Titel VI van de GSV heeft betrekking op de uithangborden en reclame die zichtbaar zijn vanaf de openbare ruimte. Naast de uithangborden geeft de informatie over de verbodsbepalingen en beperkingen die van toepassing zijn in alle zones die het definieert. Het BBP bevindt zich in de 'beperkingszone' van de GSV omdat hij onder een GCHEWS valt. In beperkingszones stelt de GSV strengere voorwaarden aan de plaatsing van reclame dan in andere zones, maar hij staat het wel toe.
Transformatie- en verbeteringswerken	Voor de bestaande hoofdgebouwen en de bijgebouwen waarvan het volume groter is dan toegestaan door het plan, kunnen verbouwings- en verbeteringswerken worden toegestaan op voorwaarde dat het bestaande volume niet wordt gewijzigd en dat de werken de goede ruimtelijke ordening niet in het gedrang brengen.	De GSV is niet van toepassing op de handelingen en werken aan een bestaand bouwwerk in zoverre zij gebeuren met het oog op het behoud van het bouwwerk en in zoverre zij de bouwhoogten niet wijzigen. Ook moet worden opgemerkt dat het algemene voorschrift 0.9 van het GBP dit aspect regelt met betrekking tot de bestemming van de gebouwen.
IMPACT		
De opheffing van het BBP zal weinig impact hebben op deze elementen, met uitzondering van de kwestie van de omheiningen (hoewel de toegestane soorten omheiningen niet langer overeenkomen met de huidige praktijk op dit gebied) en de kwestie van het parkeren, waar de opheffing van het BBP het mogelijk zal maken om actuelere normen toe te passen. Er moet worden opgemerkt dat het BBP strenger is dan de		

GSV in die zin dat het reclame verbiedt waar de GSV dit beperkt (beperkte zone) zonder het echter te verbieden.

Samenvatting BBP - GSV

De opheffing van het BBP zal geen **enkele impact hebben op de geklasseerde gebouwen**: de kerk Onze Lieve Vrouw ter Rijke Klaren en de vleugels van het klooster (zie onderdeel Erfgoed). De uitdagingen zullen derhalve geconcentreerd zijn op de andere gebouwen (noordelijke deel van het blok).

De opheffing van het BBP kan impact hebben in termen **van diepte van de gebouwen binnen het blok**. Gezien de huidige diepte van de gebouwen zijn uitbreidingen mogelijk, waardoor een deel van de zones voor binnenplaatsen en het tuinen van het BBP bebouwbaar wordt.

Wat de **afmetingen van het gebouw betreft**, biedt de opheffing van het BBP de mogelijkheid om de hoogte te vergroten ter hoogte van nr. 21-23, Sint-Gorikspein, herberg 'Au Lion d'Or', een oude herberg uit 1622. Deze mogelijkheid moet echter worden genuanceerd door het feit dat het voorste deel van dit gebouw is opgenomen in de beschermde zone van het Monument Cinéma-Pathé en in de inventaris van het architecturaal erfgoed Irismonument, evenals door het feit dat de zone wordt gedekt door een GCHEWS en door de toepassing van het principe van goede ruimtelijke ordening en respect voor de omliggende bebouwde omgeving. Bovendien zullen de bepalingen van de GSV, naarmate het blok wordt bebouwd, een kader bieden voor de hoogten van de toekomstige constructies.

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

- het onderscheid dat in het BBP wordt gemaakt tussen **zones voor gebouwen die behouden moeten blijven**, de zones waar de gevel behouden moet blijven of in hetzelfde ritme moet worden opgetrokken, en de zones waar gevels in een **geharmoniseerde** stijl moeten worden opgetrokken
- de regels met betrekking tot de **architecturale compositie** en het behoud, **waaronder** het behoud van het oorspronkelijke stadsweefsel in de expressie van de gevels (geharmoniseerde stijl).

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

Er moet echter worden opgemerkt dat naast de monumentale panden, alle gebouwen in het blok zijn opgenomen in de **inventaris Irismonument** en dat **twee beschermingszones betrekking** hebben op het BBP. We merken ook op dat een **GCHEWS** het geheel bestrijkt. Daarnaast blijft het concept van een **goede ruimtelijke ordening** van toepassing bij het beoordelen van de architecturale kwaliteit van de projecten, vooral omdat sommige van deze voorschriften verouderd zijn volgens de normen van vandaag.

In geval van opheffing wordt het bestaan van de **zone voor openbare doorgang op privéterrein bedreigd**. Bovendien zou de GSV de **bouw van de zone aan de straatkant op nr. 32 in de Sint-Kristoffelstraat niet kunnen verhinderen**.

In geval van opheffing garandeert de GSV niet dat de groene ruimte op de hoek van de Rijkklarenstraat en de Groot Eilandstraat behouden blijft. Er moet echter worden opgemerkt dat de GSV een inrichting van de wegen die bijdraagt tot de verfraaiing van de stad, aanmoedigt, inclusief de beplantingen, vooral in de GCHEWS.

In geval van opheffing wordt het behoud van de zone voor **wateroppervlak** niet langer gewaarborgd door het BBP.

Ondanks het feit dat het BBP dateert van vóór de GSV, heeft de volledige opheffing van het plan geen

invloed op de algemene verwezenlijking van de doelstellingen ervan.

2.2.3 Geklasseerde en beschermde eigendommen

Zoals te zien is op de kaart hieronder (links), er zijn twee **geklasseerde gebouwen** binnen de perimeter:

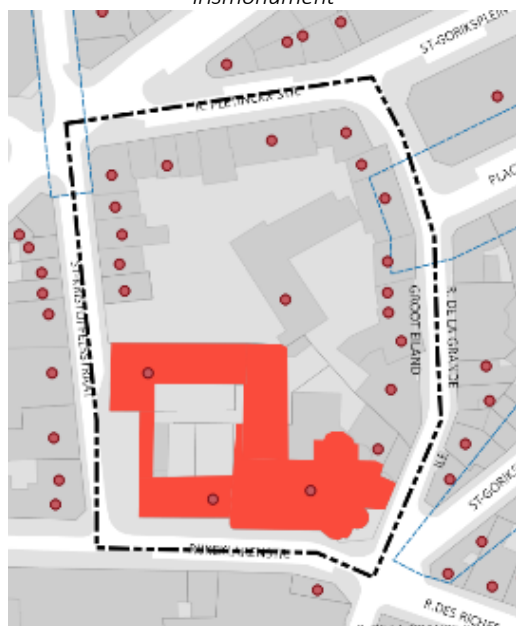
- enerzijds de kerk Onze Lieve Vrouw ter Rijke Klaren, die werd geklasseerd bij besluit van de regering van het Brusselse Gewest op 27/07/1937;
- en anderzijds het Klooster van de Rijke Klaren, dat werd geklasseerd bij besluit van de regering van het Brusselse Gewest op 27/09/1937, een besluit dat werd gewijzigd door het besluit van 20/02/2020.

Er moet ook worden opgemerkt dat twee **beschermingszones** de perimeter doorkruisen:

- de beschermingszone van het monument 'Traditioneel huis' op de Oude Graanmarkt 52;
- de beschermingszone van het monument 'Cinéma Pathé-Palace' aan de Anspachlaan nr. 85, en met ingangen in de Borgvalstraat en de Jules Van Praetstraat.

Alle niet-geklasseerde gebouwen zijn opgenomen in de **inventaris van het bouwkundig erfgoed**.

Geklasseerde gebouwen, beschermingszones en gebouwen opgenomen in de inventaris Irismonument



- Geklasseerde monument
- Beschermingszones
- Gebouwen opgenomen in de inventaris Irismonument
- Perimeter BBP

BBP: Voorschriften voor het behoud of de harmonisatie van de gebouwen/gevels



- Te behouden en te restaureren gebouwen
- Te behouden of volgens hetzelfde ritme op te richten gevels
- Op harmonische wijze op te richten gevels
- Te behouden bomen
- Perimeter BBP

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

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

betrekking tot erfgoed (foto's, zie *titel 4.1.2 Erfgoed*):

- Een **“zone voor te behouden en te restaureren gebouwen”**, waarbij de gevels en daken van de gebouwen moeten behouden en gerestaureerd worden (architectuur en materialen), het aantal bestaande bouwvlakken moet behouden worden, en het historisch volume gerespecteerd, met enige speelruimte voor de handelszaken op de benedenverdiepingen. Hieronder vallen de gebouwen in Groot Eilandstraat en Sint-Goriksplein, de gebouwen binnen het huizenblok. evenals het voormalige klooster.
- Een **“zone voor gebouwen waarvan de gevels te behouden of op te richten zijn volgens eenzelfde ritme”**, waarbij:
 - Wanneer de gevels bewaard blijven, moeten ze samen met de daken:
 - ofwel in de bestaande toestand behouden of gerestaureerd worden;
 - ofwel aangepast worden ter gelegenheid van een rationele herverdeling van de bouwvloeren, op voorwaarde dat de kompositie en de oorspronkelijke gevelmaterialen bewaard blijven.
 - De totale wederopbouw van een afzonderlijk gebouw kan toegelaten worden op voorwaarde dat de gevels op dezelfde bouwlijn wordt opgetrokken en volgens hetzelfde ritme als dit van de afgebroken gevel, en dit met behoud van het karakter van het stadsstramien. Hieronder vallen de gebouwen in de Pletinckxstraat en een groot deel van die in de Sint-Kristoffelstraat, evenals 3 kleine bijgebouwen binnen het huizenblok.
- Een **“zone voor gebouwen waarvan de gevels op te richten zijn in een bouwstijl met harmonische verhoudingen”** waarbij de architecturale kompositie van de gevels in verhouding tot de oude gevels (spel van gesloten en open vlakken, verticale conceptie) die het stadsstramien eerbiedigt. Hieronder vallen de gebouwen van Sint-Kristoffelstraat 30 en 3 kleine bijgebouwen binnen het huizenblok).

Er zijn geen opmerkelijke bomen binnen de perimeter, maar het BBP vereist het behoud van 2 bestaande bomen.

⇒ De opheffing van het BBP zal een einde maken aan de specifieke voorwaarden waaraan de aanvragen tot wijziging van de bestaande situatie zullen worden onderworpen, en die de GCHEWS preciseren. De opheffing van het BBP kan daarom een impact hebben op het gebied van erfgoed.

2.2.4 De verkavelingsvergunningen

Er zijn geen verkavelingsvergunningen in de perimeter waarop de opheffing betrekking heeft.

2.2.5 De rooilijnen



Het BBP omvat twee rooilijnen die bij koninklijk besluit zijn verordend en twee rooilijnen die door het BBP zijn verordend.

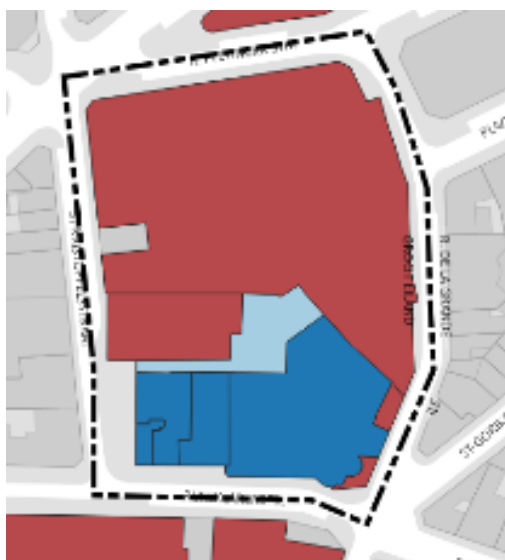
De opheffing van het BBP impliceert de verwijdering van de rooilijnen die door het BBP zijn verordend (aangeduid in groen).

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

- *Rooilijnen verordend door het BBP*
- *Rooilijnen verordend bij KB (16/03/1876 in het noorden en 31/08/1860 in het zuiden)*

2.2.6 Openbare grond

De Stad Brussel is eigenaar van de meeste percelen binnen de perimeter, die worden beheerd door de Grondregie. Opgemerkt wordt dat het onteigeningsplan van het BBP volledig werd uitgevoerd.



Eigenaars:

- *Stad Brussel*
- *Kerkfabriek van de kerk Onze Lieve Vrouw ter Rijke*
- *Klaren*

2.2.7 Andere rechtselementen

De perimeter van het BBP voorziet een erfdiensbaarheid van openbare doorgang op privéterrein. Deze erfdiensbaarheid is niet officieel vastgelegd. Er moet echter worden opgemerkt dat de GemSV bepaalt dat een straat, steeg of doodlopende weg alleen kan worden opgeheven krachtens een besluit van de Gemeenteraad, voor advies voorgelegd aan de Bestendige Deputatie van de Provincieraad en goedgekeurd door de Koning.

2.2.8 Leegstaande gebouwen

De perimeter omvat één leegstaand gebouw, deel van het Rijkeklarenklooster gelegen Sint-Kristoffelsstraat 36A-38, waarvoor een restauratiestudie wordt uitgevoerd (zie 1.4).

2.2.9 Stedenbouwkundige vergunning

Hoewel er een studie is uitgevoerd voor de restauratie van het Rijkeklarenklooster, is er nog geen bouwaanvraag ingediend.

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

2.2.10 Het Gewestelijk Plan voor Duurzame Ontwikkeling (GPDO)

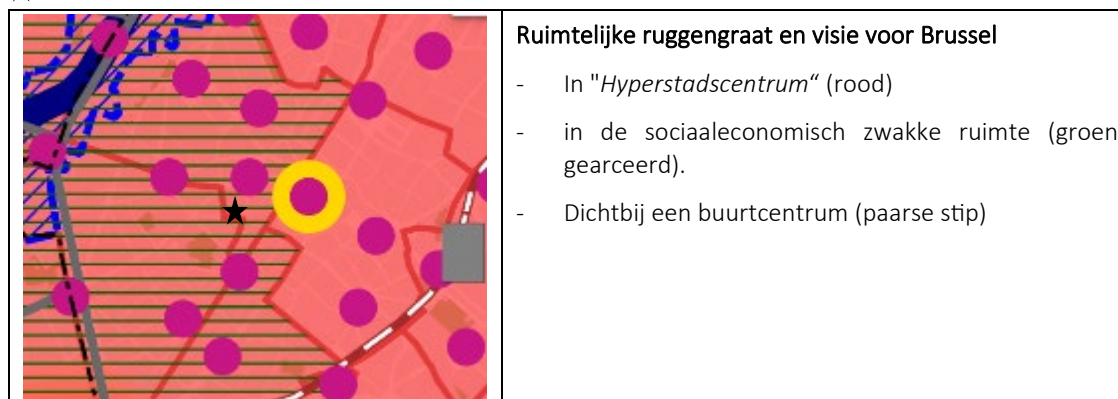
Het GPDO, definitief goedgekeurd op 12 juli 2018, heeft de ambitie om gepaste antwoorden te bieden op de uitdagingen en inzet waarmee Brussel momenteel te maken heeft.

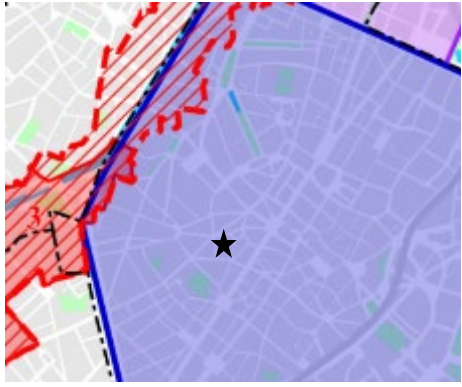



Een van de algemene doelstellingen van het GPDO is het opnemen van elementen die in overeenstemming zijn met het BBP:

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

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

★ Locatie van het BBP



	<p>Grote grondreserves</p> <ul style="list-style-type: none"> - De vijfhoek (blauw) wordt weergegeven op de kaart van grote grondreserves.
	<p>Groen en blauw netwerk</p> <ul style="list-style-type: none"> - In de "Prioritaire zone voor begroening" - In de buurt van de route voor 'versterking van de connectiviteit van het ecologische netwerk' (lichtgroene stippellijn).
	<p>Openbare ruimte en stadsvernieuwing</p> <ul style="list-style-type: none"> - In een "Bestaande lokale identiteitskern" (in paars), die het grootste deel van het stadscentrum bestrijkt.
	<ul style="list-style-type: none"> - Buiten het "Stadsvernieuwingsgebied" van 2020 (rood), langs het "Stadsvernieuwingsgebied" van 2016 (oranje)



Economische ontwikkeling

- In een "Lint voor handelskernen" (in lichtblauw).
- Aan de rand van een economische ontwikkelingsas die de Anspachlaan verbindt met de Van Arteveldestraat.

★ Locatie van het BBP

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

- In het Hyperstadscentrum;
- In een prioritaire zone voor vergroening;
- In een zone van grote grondreserves;
- In een lokale identiteitskern;
- Binnen een zone van het lint voor handelskern;
- Langs een as van economische ontwikkeling.

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

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

2.2.11 Het Gemeentelijk Ontwikkelingsplan (GemOP)

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

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

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

★ Locatie van het BBP

	<p>De woonfunctie herwaarderen</p> <p>In de zone van “<i>prioritaire herwaardering van de woonfunctie</i>”(blauw gearceerd).</p>
	<p>Een geïntegreerde economische ontwikkeling steunen</p> <p>Langs een as met een “<i>steenweg logica (o.a. commerciële roeping)</i>” (in paars)</p>
	<p>Woonbeleid</p> <p>In een “<i>woning renovatiezone</i>» (mauve)</p>
	<p>Beleid van gemeentelijke planning</p> <p>Het BBP ligt niet in een gebied waarvoor een specifiek lokaal planningsbeleid geldt (wit).</p> <p>We zien dat sommige BBP's in de buurt gewijzigd of opgeheven moeten worden (paars), bestudeerd worden of opgesteld worden (blauw/groen), of dat het basisdossier werd goedgekeurd (geel).</p>

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

2.2.12 het project van Gemeentelijk Plan voor Duurzame Ontwikkeling (GemPDO)

De Gemeente Raad heeft op 4 december 2023 het project van Gemeentelijk Plan voor Duurzame Ontwikkeling (GemPDO) voorlopig aangenomen.

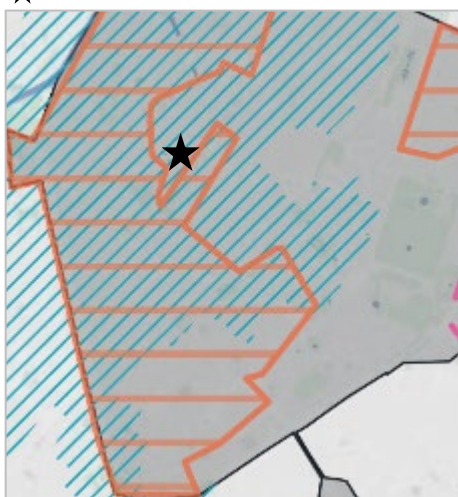
In de ontwerp-GemPDO zijn **7 structureerende ambities** geformuleerd als volgt:

- Een Stad die ademt;
- Een Stad die evolueert;
- Een open en solidaire Stad;
- Een Stad die beweegt;
- Een dynamische en slimme Stad;
- Een voorbeeldige en participatieve Stad;
- Een Stad van nabijheid.

Voor elke ambitie zijn een aantal strategische doelstellingen en cijfers geformuleerd, waaraan concrete acties zijn gekoppeld.

Op de kaarten met **de visie van de Stad tegen 2050** (doelstellingen die tegen die datum moeten worden bereikt) wordt, met name, de perimeter weergegeven in:

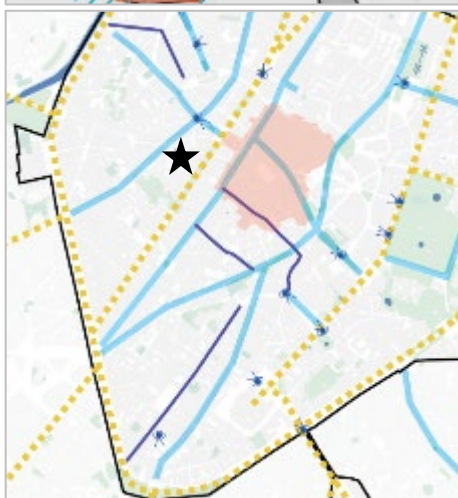
★ Lokalisatie BBP



Stadsontwikkeling

Het BBP bevindt zich:

- In prioritair gebied voor vergroening en ontharding (■)
- In Zone voor Stedelijke Herwaardering (ZSH) (■)
- In prioritair waterbeheergebied (■)



Erfgoed

Het BBP bevindt zich:

- Langs een gemeentelijke structureerende as (—)
- Langs een gewestelijke structureerende as (· · · · ·)
- In de buurt van Unesco-zone (■)



Veerkrachtig netwerk

Het BBP bevindt zich:

- Verbonden met het coherent en inclusief netwerk van de openbare ruimte (—)
- In de buurt van een groene continuïteit (GemOP) (— —)



Blauw netwerk

Het BBP bevindt zich:

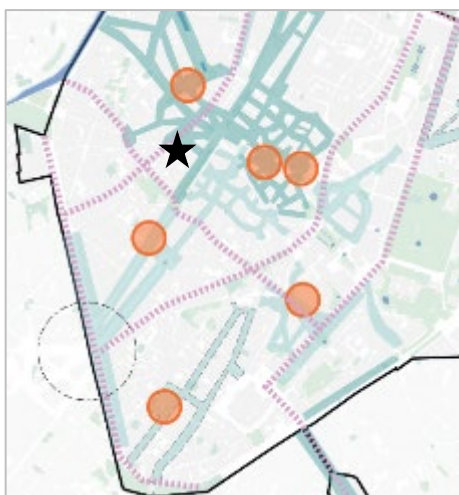
- In natte landschapsinvloedszone (— —)
- Langs echte of denkbeeldige stadsrivier (—)



Kwaliteit van de huisvesting

Het BBP bevindt zich:

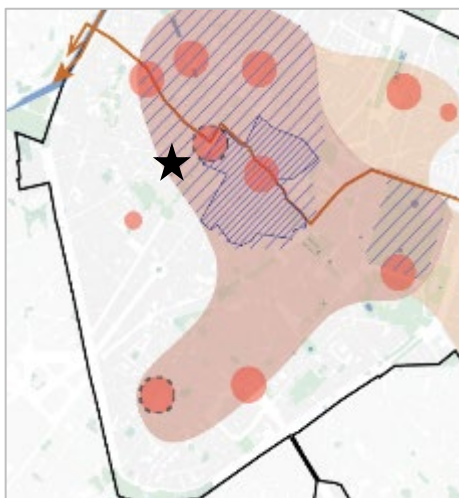
- In prioritair interventiegebied voor de verbetering van de woningen (—)
- In de buurt van een prioritair interventiegebied ter bestrijding van leegstaande/verlaten eigendommen (■)
- In de buurt van een prioritair interventiegebied betreffende de problematiek van de lege verdiepingen (□)



Handel

Het BBP bevindt zich:

- Verbonden met een lokale handelskern (—)
- Verbonden met een commercieel bestemmingskern (—)
- Langs een netwerk zachte logistiek (—)
- In de buurt van te behouden bestaande markten (●)



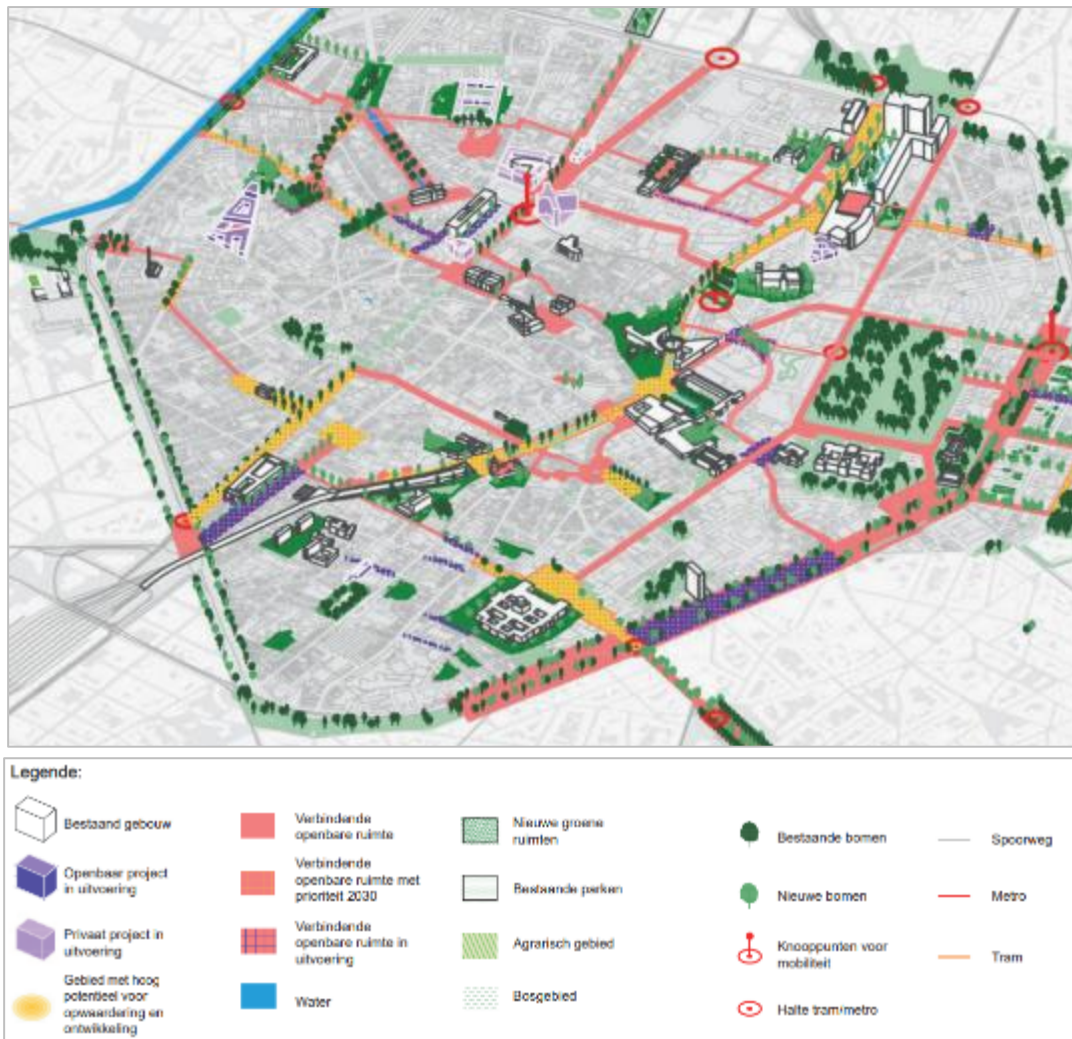
Toerisme

Het BBP bevindt zich:

- In bestaande toeristische zone (■)
- In toeristische trekpleister/evenementen die beschermd moeten worden om de levenskwaliteit en het groene erfgoed te behouden (///)
- In de buurt van een prioritair gebied voor de ontwikkeling van evenementen (●)
- In de buurt van Unesco-zone (■)
- In de buurt van een nightlife plaats (○)
- In de buurt van Eurovelo als basis voor een toeristisch netwerk aangepast aan de trage reiziger/reiziger per fiets (↔)

Het plan definieert ook 7 'Nexusen' die overeenkomen met prioritaire actiezones. Aangezien het BBP is inbegrepen in de Vijfhoek, maakt het deel uit van 'Nexus 01 - Vijfhoek', waarvan de geterritorialiseerde strategische doelstellingen de volgende zijn:

- Een duurzaam evenwicht vinden tussen de Stad als plek om te wonen en de Stad als plek om te bezoeken door middel van een functionele en sociale diversiteit, het opknappen van leegstaande en ongezonde panden, het renoveren van de sociale woningen, het voorzien in betaalbare huisvesting voor gezinnen en voorzieningen/diensten, en tegelijkertijd de begeleiding van een hotelaanbod voor bezoekers.
- Voorzien in een netwerk van rustgevende openbare ruimten door alle soorten parkeergelegenheid naar aangelegde parkeerterreinen te leiden, om zo tegemoet te komen aan de behoeften van bewoners en bezoekers op het gebied van groene, rustige, kwalitatieve ruimten met plaats voor evenementen.
- Het natuurlijk erfgoed en de erfgoedidentiteit van de wijken in de Vijfhoek versterken en tegelijkertijd hun veerkracht tegen de risico's van hitte-eilanden, overstromingen en verslechtering van de luchtkwaliteit, door zich te richten op de gebouwen, binnengebieden en openbare ruimtes.
- De commerciële en toeristische aantrekkingskracht van de Vijfhoek waarborgen door het lokale aanbod en de commerciële identiteit van elke wijk te ontwikkelen, door de oprichting van stedelijke distributiecentra en de uitvoering van leveringsplannen te ondersteunen.



=> L'abrogation du PPAS n'empêchera pas de répondre aux différents objectifs fixés par le projet de Plan Communal de Développement Durable.

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

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

3 Uitdagingen in verband met de opheffing van het BBP

Balans van de uitdagingen

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



- 1: Een deel van de zones voor binnenplaatsen en tuinen kan worden bebouwd
- 2: Schrappen van de voorschriften gericht op het behoud van de gebouwde volumes en hun gevel
- 3: Schrappen van de voorschriften voor het behoud van de gevels
- 4: Nr. 32 van de Sint-Kristoffelstraat kan worden bebouwd
- 5: Schrapping van de definitie van de zone voor wateroppervlak en de groenzone
- 6: Schrapping van de dienstbaarheid van openbare doorgang op privéterrein en de verplichting om er hoogstammige bomen te planten
- 7: Schrapping van de voorschriften om 2 bestaande bomen te behouden
- 8: Schrapping van de voorschriften gericht op het behoud van het oorspronkelijke smalle stadsweefsel (alle gebouwen in rijen)

Locatie van de belangrijkste uitdagingen van de opheffing van het BBP

-  Bestaande gebouwen
-  Gebouwen opgenomen in de inventaris van het architecturaal erfgoed Irismonument

Deze uitdagingen kunnen als volgt worden samengevat:

Wat de programmering betreft, garandeert de opheffing niet langer de aanwezigheid van het wateroppervlak of de groene zone op de hoek van Sint-Kristoffel en Groot Eiland. De opheffing zal het niet langer mogelijk maken om de dienstbaarheid van openbare doorgang op privéterrein en de verplichting om er hoogstammige bomen te planten te garanderen.

Wat de inplanting betreft maakt de opheffing een deel van de zones voor binnenplaatsen en tuinen bebouwbaar krachtens de GSV, evenals nr. 32 in de Sint-Kristoffelstraat.

Wat het erfgoed betreft, biedt de opheffing, afgezien van het geklasseerde deel, geen enkele garantie meer voor het behoud van de gebouwde volumes in de Groot Eilandstraat en hun gevels, noch voor het behoud van de historische gevels in de Sint-Kristoffelstraat en de Pletinckxstraat, noch voor het behoud van hun materialen, hun samenstelling en de uitdrukking van het oorspronkelijke stadswefsel. Afgezien van het BWRO is er ook geen garantie meer dat de 2 bestaande bomen behouden zullen blijven.

4 Analyse van de te verwachten effecten

4.1 Effecten van de opheffing voor het milieu

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

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

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

4.1.1 Stedenbouw

Huidige situatie

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

- Ten zuiden van het huizenblok staan de kerk Onze Lieve Vrouw ter Rijke Klaren en het klooster van de Rijke Klaren, twee geklasseerde monumenten;
- De perimeter is een gemengde stedelijke ruimte langs het Sint-Goriksplein, een belangrijk buurtcentrum;
- Afgezien van de kerk en het voormalige klooster zijn de gebouwen residentieel, met winkels op de benedenverdieping langs de Pletinckxstraat en het Sint-Goriksplein;
- Langs de Pletinckxstraat en de Sint-Kristoffelstraat zijn de gebouwen zeer homogeen, de gevels dateren van vóór de goedkeuring van het BBP; de bouwvolumes hebben respectievelijk 4 en 3 verdiepingen;
- Langs de Groot Eilandstraat en het Sint-Goriksplein bestonden alle gebouwen al vóór de goedkeuring van het BBP; de bouwvolumes bestaan uit 2 tot 3 verdiepingen. De straat heeft een semi-openbare doorgang die naar het binnenblok leidt, waar bezoekers het gereconstrueerde deel van de rivier de Zenne kunnen verkennen en die aansluit op de Sint-Kristoffelstraat.

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

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

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

We herinneren eraan dat de elementen van het BBP die afwijken van het GBP, impliciet reeds zijn opgeheven, aangezien het BBP werd gedgekeurd voordat het opgeheven GBP zijn intrede deed (zie de verklarende omzendbrief nr. 15 betreffende het stelsel van de impliciete opheffing van 28/06/2001 en de bovenstaande analyse). In dit geval is het belangrijkste probleem het ontbreken van drempels voor de andere functies dan huisvesting. Als het BBP wordt opgeheven, kunnen de voorschriften van het GBP een kader bieden voor de toekomstige vergunningsaanvragen zonder een grote impact te hebben op de bestemmingen van de

gebouwen, terwijl ze een iets grotere mix binnen de verschillende zones mogelijk maken, met name door kantoorruimte toe te staan.

De opheffing kan echter het behoud van de zone van het wateroppervlak, de groenruimte en de openbare doorgang op privéterrein gevaar brengen, omdat er geen plan meer zal zijn.

→ **Op het niveau van de fysieke eigenschappen**

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

De vereisten **van behoud van de gebouwen en/of de gevels vallen** niet onder de GSV. De opheffing van het BBP zou daarom van invloed kunnen zijn op de toekomstige ontwikkeling van de wijk, in die zin dat niet alle voorschriften van het BBP in termen van behoud worden gedekt door de GSV of elders. Naast de 2 geklasseerde monumenten wordt het erfgoedkader uitsluitend bepaald door:

- de aanwezigheid van de GCHEWS (aangeduid in het GBP);
- de opname van alle niet-geklasseerde gebouwen in de inventaris van het architecturale erfgoed Irismonument;
- de aanwezigheid, plaatselijk, van 2 beschermingszones voor geklasseerde monumenten (hoek nr. 20-22 Sint-Kristoffelstraat en het gebied rond het entreeportaal op het Sint-Goriksplein)

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

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

Aan de andere kant zal de opheffing van het BBP een aanzienlijk effect hebben op de diepten, aangezien de vergunningsaanvragen door de GSV zullen worden behandeld:

- zowel aan de kant van de Groot Eilandstraat en het Sint-Goriksplein als aan de kant van de Pletinckxstraat en de Sint-Kristoffelstraat zou de diepte van de gebouwen vergroot kunnen worden, gezien de vrij grote diepte van het perceel. Grotere bouwdiepten zouden het mogelijk maken om te bouwen in de zones voor binnenplaatsen en tuinen, die in het BBP zijn gedefinieerd. De doorlaatbaarheid en de kwaliteit van de binnenblokken is een actueel probleem waarop de GSV een beter antwoord geeft dan het BBP.
- Het tegenoverliggende gebouw aan de binnenkant van het blok - beschermd door het BBP - zou kunnen verdwijnen als het BBP wordt opgeheven, ten gunste van de aanleg van een open ruimte die het uitzicht zou verbeteren, met name op de lagere verdiepingen van de woningen. Hiervoor zou echter het bestaande gebouw aan de binnenkant van het blok moeten worden gesloopt, dat volgens het BBP niet langer behouden hoeft te blijven als het BBP wordt opgeheven.

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

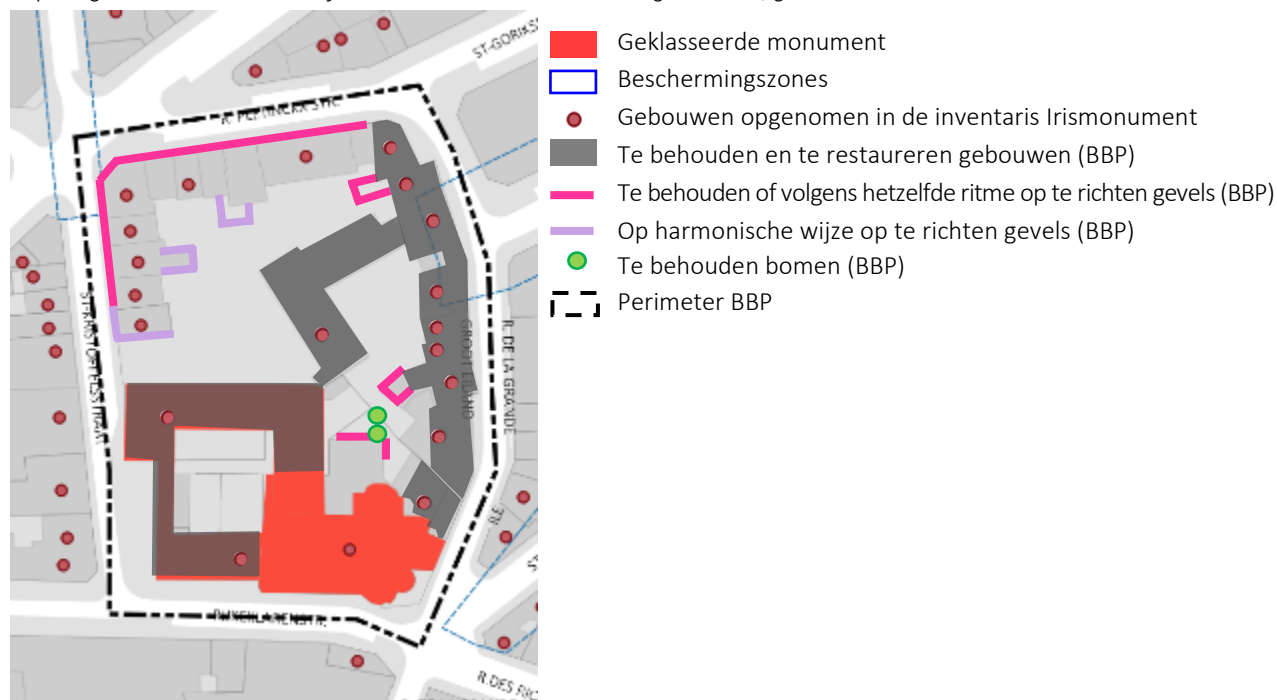
4.1.2 Erfgoed

Huidige situatie

Ter herinnering (titel 2.2.3), zoals te zien op de kaart hieronder:

- Ten zuiden van het huizenblok staan de kerk Onze Lieve Vrouw ter Rijke Klaren en het klooster van de Rijke Klaren, twee **geklasseerde monumenten**;
- Twee **beschermingszones** doorkruisen de perimeter in het noordwesten en het oosten;

Bepalingen voor het behoud of voor de harmonisatie van de gebouwen/gevels: Lokalisatie



- Alle niet-geklasseerde gebouwen is ingeschreven in de **inventaris van het bouwkundig erfgoed Irismonument**;
- Een Gebied van culturele, historische, esthetische waarde of voor stadsverfraaiing (**GCHEWS**) bestrijkt de hele perimeter.

Een groot aantal gebouwen geniet erfgoedbescherming in het **BBP**:

- Voor de gebouwen gelegen langsheen Groot Eiland, Sint-Goriksplein, voor een gebouw gelegen in de binnenterreinen van het huizenblok, en voor de vleugels het voormalige klooster vereist het BBP het behoud of de restauratie van de gevels en daken (architectuur en materialen), het behoud van het aantal verdiepingen, en respect voor volumes. Deze gebouwen zijn te zien op de foto's hieronder.



Groot Eilandstraat 19-17 (links). Groot Eilandstraat 15-11 (rechts)



Groot Eilandstraat 6-3 (links), Groot Eilandstraat 1 (midden), Sint-Goriksplein 23-21 (rechts)



*Sint-Goriksplein 20 (links), Sint-Goriksplein 19-18/
Pletinckxstraat (rechts)*

*Voormalig klooster, Sint-Kristoffelstraat (links) en Rijkeklarenstraat
(rechts))*



*Gebouwen binnen het blok, Sint-Kristoffelstraat 34 : oostgevel
(links), zuidgevel (rechts)*

*Gebouwen binnen het blok, Sint-Kristoffelstraat 34 : noordgevel
(links), westgevel (rechts)*



Gebouwen binnen het blok: achtergevel Groot Eilandstraat 20-21 (links), achtergevel Sint-Gorikspein 23- Groot Eilandstraat 1-9 (rechts) Gebouwen binnen het blok: noordgevel van het voormalig klooster

Al deze gevoeven zijn ingeschreven in de Inventaris van het bouwkundig erfgoed en het voormalige Klooster van de Rijke Klaren is geklasseerd. De voorgevels van gebouwen in de Groot-eiland 1 en Sint-Gorikspein 23-21 vallen ook onder de beschermingszone van het voormalige bioscoop Pathé-Palace (Anspachlaan 85), dat als monument geklasseerd is.

- Voor de gebouwen gelegen in de Pletinckxstraat en een groot deel van die in de Sint-Kristoffelstraat (en 3 kleine bijgebouwen binnen het huizenblok) vereist het BBP ofwel het behoud van de gevels en daken, ofwel de oprichting van de gevels volgens hetzelfde ritme. Deze gebouwen zijn te zien op de foto's hieronder.



Pletinckxstraat 2 tot 16 en Sint-Kristoffelstraat 20



Sint-Kristoffelstraat 20 tot 30

Al deze gebouwen zijn opgenomen in de inventaris. De gevel van het gebouw in Pletinckxstraat 16 valt ook onder de beschermingszone van het geklasseerd 'Traditioneel huis' (Oude Graanmarkt 52).

- Voor de gebouwen gelegen in Sint-Kristoffelstraat 30 en een groot deel van die in de Sint-Kristoffelstraat (en 3 kleine bijgebouwen binnen het huizenblok) vereist het BBP de oprichting van de gevels in een bouwstijl met harmonische verhoudingen: een compositie gesteund op de oude gevels (architectuur materialen, spel van gesloten en openvlakken), gericht op een verticale conceptie die de oude stadsstramien eerbiedigt.
- Het BBP vereist het behoud van 2 bestaande bomen.

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

De opheffing van het BBP zal een einde maken aan de specifieke voorwaarden waaraan de aanvragen tot wijziging van de bestaande situatie zullen worden onderworpen, en die de GCHEWS preciseren: het behoud van de volumes en hun gevel in Groot Eilandstraat, Sint-Goriksplein en binnen het huizenblok, het behoud van de gevels en het behoud van het oorspronkelijke stadsweefsel in Pletinckx- en Sint-Kristoffelstraat, en de verplichting om de 2 bestaande bomen te behouden.

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

- Alle gebouwen zijn in de **Inventaris van het bouwkundig erfgoed Irismonument** opgenomen: Elk project dat betrekking heeft op deze gebouwen is en blijft daarom onderworpen aan het advies van de overlegcommissie en zelfs van de Koninklijke Commissie voor Monumenten en Landschappen als de commissie daarom vraagt;
- De aanwezigheid van **2 beschermingszones van geklasseerde monumenten**: Aanvragen voor stedenbouwkundige vergunningen voor de gebouwen in Sint-Goriksplein 21-23/Groot eilandstaat 1 en in Sint-Kristoffelsstraat 20-22 (in de beschermingszone van het voormalige bioscoop Pathé-Palace en van het gebouw gelegen oude graanmarkt 52) zijn en blijven onderworpen aan de speciale regelen van openbaarmaking en het advies van de Koninklijke Commissie voor Monumenten en Landschappen als ze van die aard zijn dat ze het aanzien van en het uitzicht vanaf het geklasseerd goed zullen veranderen;
- De aanwezigheid van de **GCHEWS** (in het **GBP**): Elk project binnen de perimeter zal moeten passen in de culturele en historische context van de perimeter, het advies van de overlegcommissie is en blijft gevraagd voor elke vergunningaanvraag die een wijziging inhoudt van het bouwvolume of van de aanblik van de gevels die vanaf de openbare ruimten zichtbaar is;
- De toepassing van de **GSV**: De relatieve homogeniteit van de bouwhoogten in het blok en aan het rand beperkt verhogingen van de bouwhoogte. Gezien het erfgoedkarakter van veel van de gebouwen in het blok is het weinig waarschijnlijk dat er een uitgebreide sloop- en wederopbouwoperatie zal plaatsvinden (titel 2.2.2). De voorschriften 12 en 13 van de GSV, net als artikel 0.6 van het **GBP**, pleiten voor het behoud van bestaande bomen.

Ter herinnering, het **GPDO** beoogt om het stedelijk erfgoed, en specifiek niet-beschermd erfgoed, te verdedigen en te promoten via de Perimeter voor de verfraaiing en opwaardering van het erfgoed (PVOE) die de GCHEWS betreft.

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

4.1.3 Sociaal en economisch luik

Huidige situatie

De perimeter van het BBP ligt in de onmiddellijke nabijheid van het epicentrum van het Brusselse

toerisme, waardoor het een specifiek karakter heeft omdat de winkels en voorzieningen gedeeltelijk gericht zijn op een publiek dat niet in de buurt woont. Hoewel de perimeter overwegend residentieel is, heeft het momenteel een mix van functies (winkels op de benedenverdieping, voorzieningen, kerk, enz.).

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

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

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

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

Het gezinsprofiel wordt ook gekenmerkt door een hogere gemiddelde grootte van de gezinnen en door hogere percentages van koppels met kinderen dan het gemiddelde voor het Gewest. In het blok zelf woonden in februari 2023 62 mensen (cijfers van de gemeentelijke diensten) en 36 gezinnen. De gemiddelde grootte van een gezin in het binnenblok van het BBP is dus 1,72 (tegenover een gemiddelde van 2,16 voor het Gewest).

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

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

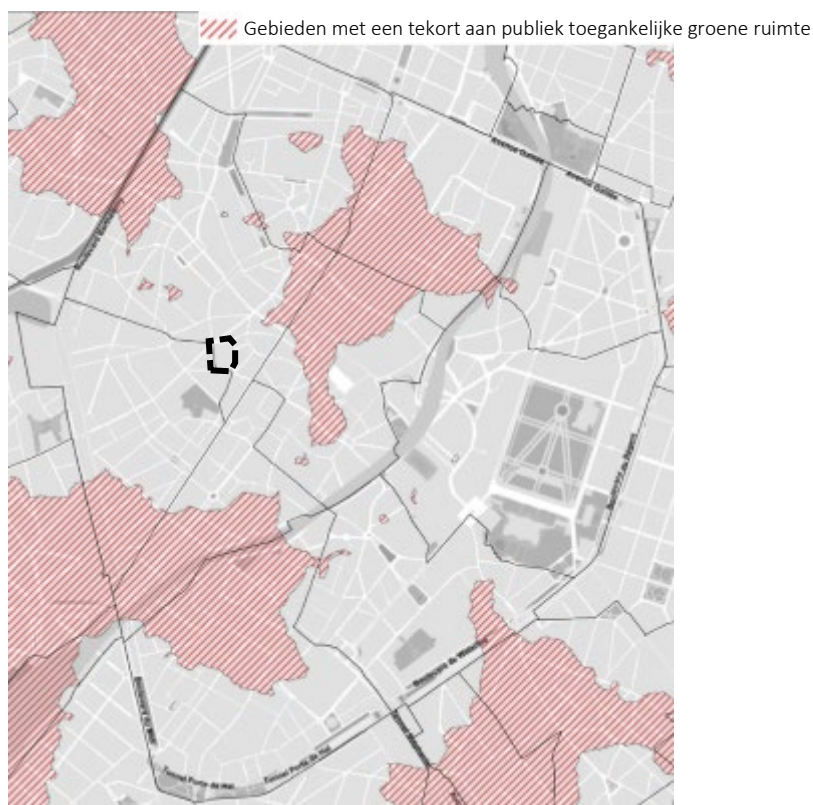
Wat de **winkels betreft**, is er een hoge concentratie van winkels in en rond het gebied rond het Sint-Goriksplein (voornamelijk cafés en restaurants) en het omliggende gebied, gezien de locatie in het stadscentrum. Het blok zelf bevat een aantal winkels en diensten (kleding, restaurants, kappers, enz.).

Het BBP omvat geen **kantoren of productieactiviteiten**.

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

- Er zijn 6 onderwijsinstellingen in de Dansaertwijk, waar het BBP gevestigd is: 1 kleuterschool, 3 lagere scholen en 2 middelbare scholen.

- In de Dansaertwijk zijn er voldoende scholen voor het lager onderwijs, want in verhouding tot de capaciteit van de wijk zijn er 1,23 leerling/kind (Wijkmonitoring, 2020-2021). Deze verhouding is hoger dan het gemiddelde van 1,09 leerling/kind voor het Gewest.
- Op het niveau van middelbaar onderwijs is ongeveer 22% van de kinderen uit de wijk en naburige wijken ingeschreven in de twee scholen. Het gemiddelde ligt rond 30% voor het Gewest.
- Wat betreft de vroege kinderjaren zijn er volgens de gegevens voor 2020 van de Wijkmonitoring voldoende opvangplaatsen voor kinderen jonger dan 3 jaar beschikbaar in de wijk, met 0,57 plaatsen/kind (het gemiddelde is 0,43 voor het Gewest).
- Op het gebied van gezondheid is het aanbod van huisartsen in de wijk laag in verhouding tot de bevolking, met 0,66 artsen per 1.000 inwoners (Wijkmonitoring, 2017). Ter vergelijking: het gemiddelde van het Gewest bedroeg op dezelfde datum 1,23 artsen per 1.000 inwoners, bijna het dubbele van het cijfer voor de Dansaertwijk.
- Op het niveau van de wijk heeft 14% van de bevolking geen toegang tot openbaar groen. De perimeter die onder het BBP valt, wordt echter niet beïnvloed door dat tekort:



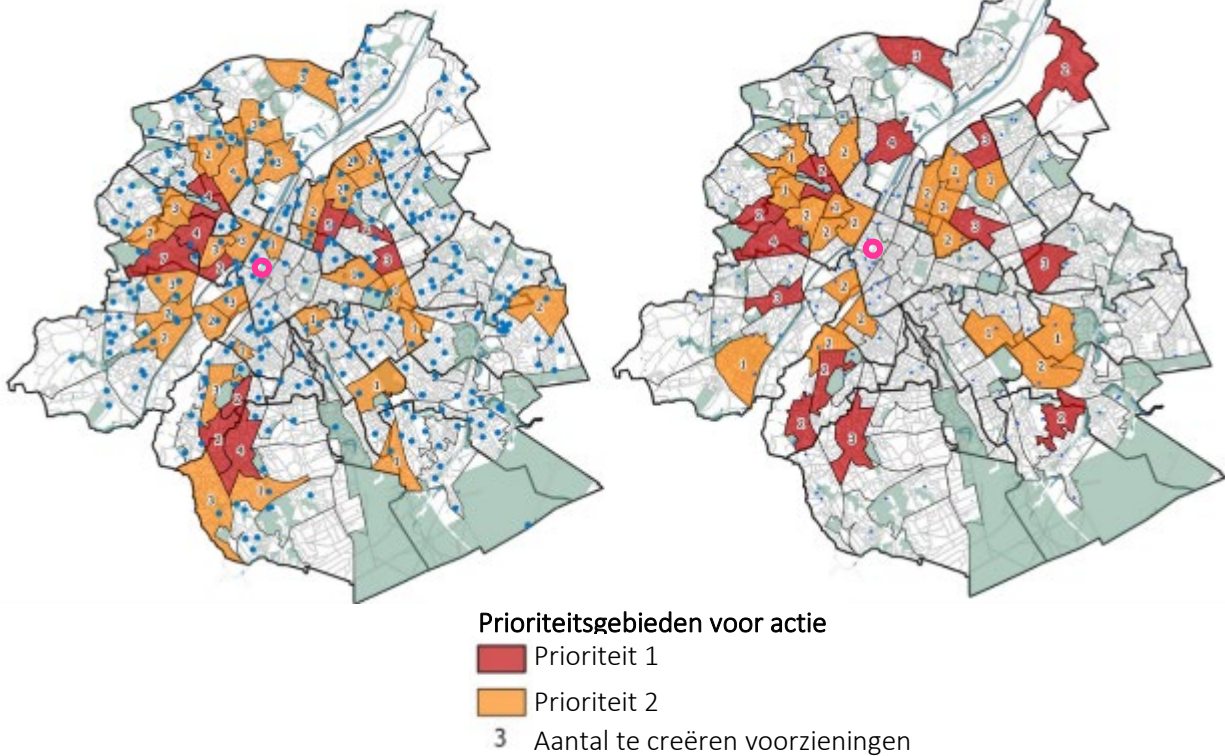
Gebieden met een tekort aan publiek toegankelijk groen (Leefmilieu Brussel, 2023)

De dichtstbijzijnde toegankelijke groene ruimte van de perimeter van het BBP is het Fontainaspark, in vogelvlucht op ongeveer 100 meter in het zuiden.

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

Strategie 2020 voor de ontwikkeling van het speelnetwerk in het BHG

Strategie 2020 voor de ontwikkeling van het sportnetwerk in het BHG

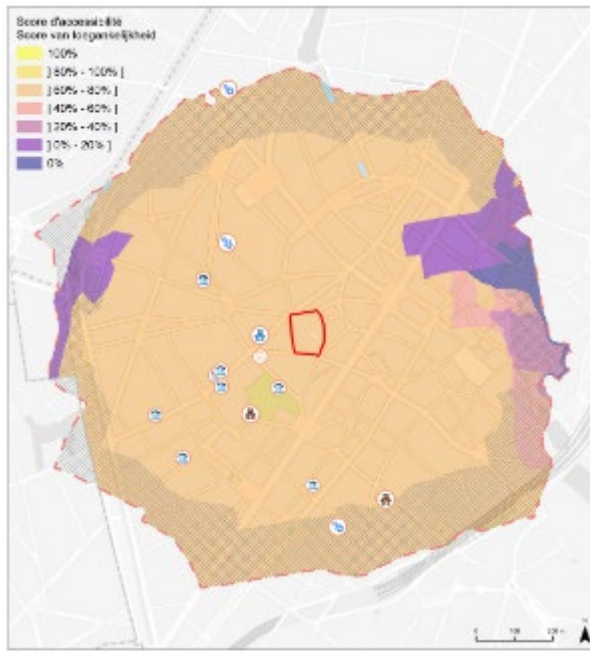


Strategieën voor het speelnetwerk (links) en voor het sportnetwerk (rechts) (Leefmilieu Brussel, 2023)

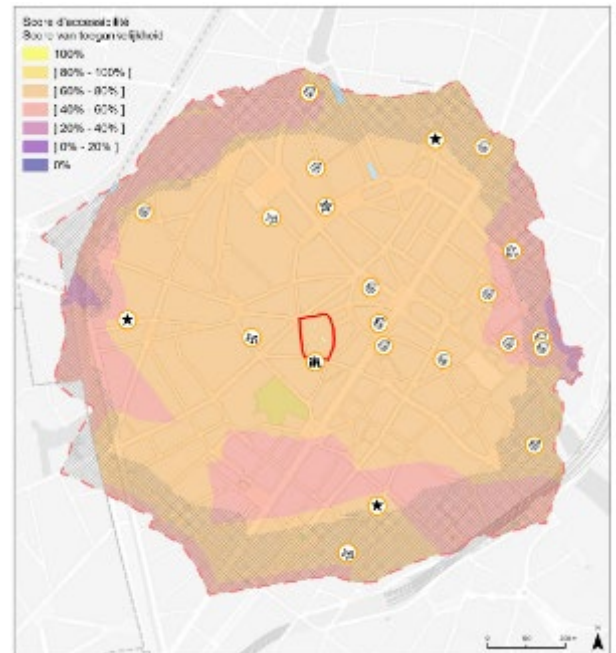
Het concept van de '**10-minutenstad**' is een beleid dat wordt in het gemeentelijke plan voor duurzame ontwikkeling (voorlopig aangenomen door de Gemeenteraad op 4 december 2023), dat erop gericht is burgers te voorzien van diensten en voorzieningen die voldoen aan hun dagelijkse behoeften binnen een loopafstand van 10 minuten. Het doel van dit concept is om de levenskwaliteit van de bewoners te verbeteren, met name door zachte mobiliteit en het creëren van ontmoetingsplaatsen en sociale cohesie aan te moedigen, en tegelijkertijd de ecologische voetafdruk te verkleinen.

De kaart van de voorzieningen wordt hieronder weergegeven. De toegankelijkheidsscores zijn gebaseerd op een gewogen gemiddelde van de verschillende variabelen voor elk thema. De weging is relatief aan hun essentie en hun theoretische gebruiksfrequentie. De gekozen looptijd voor de meeste voorzieningen is 10 minuten¹.

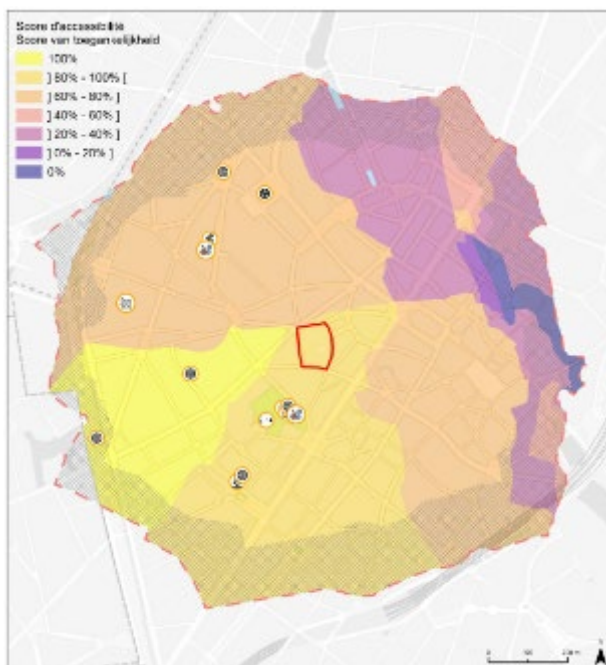
¹ Er zijn een paar uitzonderingen. 20 minuten voor: Onthaalbureau voor nieuwkomers, theater, bioscoop en auditorium, Franstalige en Nederlandstalige middelbare scholen, seniorenresidentie, algemeen ziekenhuis, openbaar zwembad. 5 minuten voor: Glasbol, collectieve compost, fietsbox.



- PETITE ENFANCE 4 KINDERJAREN**
- Crèches en la Ville de Bruxelles (FR) - Crèches van de Stad Brussel (FR) (3)
 - Crèches en la Ville de Bruxelles (NL) - Crèches van de Stad Brussel (NL) (0)
 - Crèches, garderies et maisons d'enfants (en français) (FR) - Crèches, peuters en kinderdagverblijven (andere talen) (FR) (1)
 - Crèches, garderies et maisons d'enfants (en néerlandais) (NL) - Crèches, peuters en kinderdagverblijven (andere talen) (NL) (2)
 - Accueil enfants - Ontmoetings (1)
 - Conseillers pour enfants (KAG) - Consulent voor kinderen (KAG) (3)
 - Centres d'accueil pour enfants (ONE) - Centra voor kinden (ONE) (1)
 - PPAS - BBP
 - Zone d'accessibilité en moins de 10 min pour une partie de la population du PPAS - Bereikbaarheidszone in minder dan 10 min voor een deel van de populatie van de BBP
 - Limite d'accessibilité en 10 min pour une partie de la population du PPAS - Bereikbaarheidslijn in 10 min voor een deel van de populatie van de BBP



- CULTURE 7 CULTUUR**
- Académies francophones - Franstalige academies (2)
 - Académie néerlandophone - Nederlandstalige academies (1)
 - Bibliothèques francophones - Franstalige bibliotheken (1)
 - Bibliothèques néerlandophones - Nederlandstalige bibliotheken (1)
 - Centres culturels francophones - Franstalige culturele centra (4)
 - Centres culturels néerlandophones - Nederlandstalige culturele centra (1)
 - Grottes - Uitzoeples (14)
 - Lectifques néerlandophones - Nederlandstalige sportlocaties (3)
 - Lectifques francophones - Franstalige sportlocaties (3)
 - PPAS - BBP
 - Zone d'accessibilité en moins de 10 min pour une partie de la population du PPAS - Bereikbaarheidszone in minder dan 10 min voor een deel van de populatie van de BBP
 - Limite d'accessibilité en 10 min pour une partie de la population du PPAS - Bereikbaarheidslijn in 10 min voor een deel van de populatie van de BBP



- SPORT 8 SPORT**
- Halls sportifs - Sportlocaties (2)
 - Salles sportives polyvalentes - Multifunctionele sportvelden (1)
 - Salles sportives spécialisées - Specialiseerde sportvelden (1)
 - Tennis - Tennis (3)
 - Parcs sportifs - Sportparken (4)
 - Ateliers - Ateliers (1)
 - Parcs communaux - Gemeentelijke zandvelden (1)
 - PPAS - BBP
 - Zone d'accessibilité en moins de 10 min pour une partie de la population du PPAS - Bereikbaarheidszone in minder dan 10 min voor een deel van de populatie van de BBP
 - Limite d'accessibilité en 10 min pour une partie de la population du PPAS - Bereikbaarheidslijn in 10 min voor een deel van de populatie van de BBP

Het stadscentrum heeft een overvloed aan lokale en bovenlokale voorzieningen, maar paradoxaal genoeg is het stadscentrum relatief arm aan lokale voorzieningen.

Al deze lokale voorzieningen liggen echter op minder dan 10 minuten lopen voor bewoners die binnen de perimeter van het BBP 'Sint-Goriksplein' wonen. De culturele voorzieningen en de voorzieningen voor jonge kinderen hebben de laagste toegankelijkheidsscores voor deze perimeter.

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

De sociaaleconomische gevolgen van de opheffing van het BBP zijn zeer beperkt. Immers:

- **Op het gebied van huisvesting en bevolking zal de opheffing van het BBP weinig effect hebben**, aangezien de bescherming van de woonfunctie door het BBP vergelijkbaar is met die van het GBP (typische woongebied, voorschrift 0.12).
- **Wat betreft kantoren en productieactiviteiten**, zal de opheffing van het BBP het mogelijk maken om de aanwezigheid van kleine kantoorruimtes toe te staan als aanvulling op het bestaande aanbod in de wijk, en mogelijke productieactiviteiten, en zal dus de mogelijkheden voor gemengd gebruik binnen het blok vergroten (binnen de grenzen die zijn gedefinieerd door KaTKS).
- **Wat de voorzieningen en winkels betreft**, zal de opheffing van het BBP de toegestane oppervlakte beperken. De oppervlakte is echter al beperkt door de impliciete opheffing van de relevante voorschriften van het BBP (zie juridische situatie: handel en kleinschalige ambachtelijke bedrijvenKaTKSen). Er moet echter worden opgemerkt dat een deel van het blok in gebruik is door voorzieningen (kerk en aanverwante sociaal-culturele activiteiten), die daarom dus behouden kunnen blijven in toepassing van het voorschrift 0.9 van het GBP, en dat het GBP ook toestaat dat voorzieningen van openbaar belang of openbare dienstverlening worden gebouwd in alle zones, in toepassing van voorschrift 0.7 (met speciale bekendmakingsmaatregelen als de drempels worden overschreden).

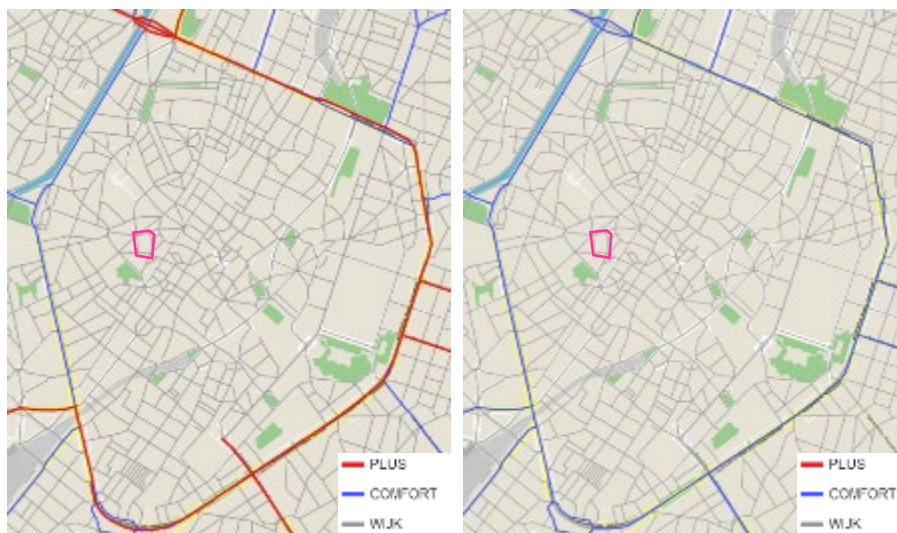
In het algemeen houdt de impact van de opheffing van het BBP op sociaal en economisch gebied verband met het feit dat er meer gemengde functies zijn toegestaan, met name kleine kantoorruimtes.

4.1.4 Mobiliteit

huidige situatie

Auto's en parkeren

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



MWS auto- en vrachtverkeer (Mobigis, 2023)

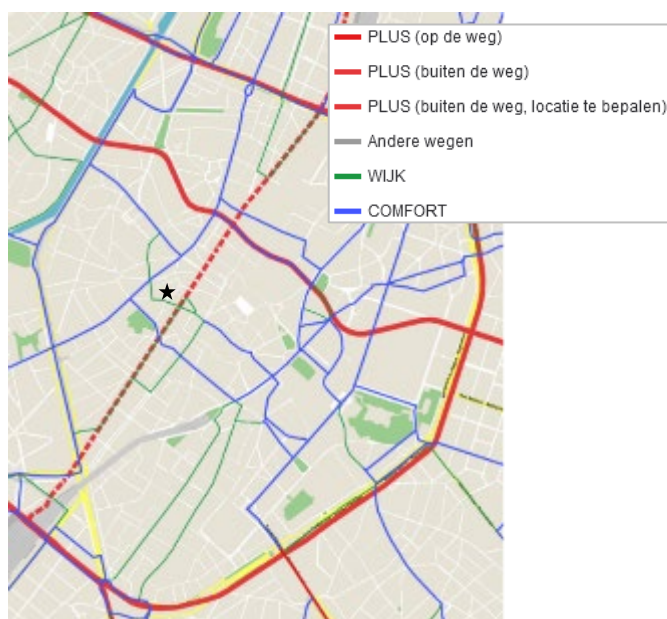
De implementatie in 2022 van het regionale mobiliteitsplan Good Move heeft de verkeersrichtingen in de Vijfhoek herzien. Dit verkeersplan vertegenwoordigt de lokale implementatie van het Good Move-plan, dat eind 2023 zal worden geëvalueerd.

Alle straten rond de perimeter zijn eenrichtingsverkeer. Verkeer is dus mogelijk in wijzerszin rond de perimeter van het BBP. Parkeren is onmogelijk langs het hele blok. In sommige straten is het echter mogelijk om aan de andere kant van de weg te parkeren (buiten de perimeter van het BBP): dit is het geval in de Pletinckxstraat, de Groot Eilandstraat en de Sint-Kristoffelstraat. Merk op dat de hele Vijfhoek zich in de grijze zone bevindt (betalend en met een maximumduur van 4u30).

Op het vlak van veiligheid werd enkel het kruispunt in het noordwesten (Sint-Kristoffelstraat - Van Arteveldestraat - Pletinckxstraat) geklasseerd als een ongevalgevoelige zone (ZACA) die in 2014 moest worden beheerd. In 2020 was dit kruispunt nog steeds een ZACA.

Openbaar vervoer

Volgens de multimodale wegenspecialisatie (MWS) zijn alleen de Rijkeklarenstraat en de Sint-Kristoffelstraat opgenomen als straten van het type 'Wijk' voor het openbaar vervoer. De nabijgelegen as Van Artevelde is opgenomen als een 'Comfort'-weg. Wat de ondergrondse routes betreft, is er een 'Plus'-route in de buurt: de premetro-tramlijnen in de Anspachlaan, op minder dan 100 m ten oosten van de perimeter van het BBP.



MWS Openbaar vervoer (Mobigis, 2023)

De perimeter van het BBP bevindt zich in zone A op de toegankelijkheidskaart van de GSV. De nabijheid van de premetrolijnen en, iets verderop, de metro (halte De Brouckère, op ongeveer 5 minuten stappen) betekent dat de wijk goed wordt bediend. De dichtstbijzijnde haltes van de MIVB in het BBP zijn die van de lijn 33 in de Sint-Kristoffelstraat en die van de 33 en 89 in de Van Arteveldestraat. Over het algemeen is het openbaar vervoer binnen de perimeter van het BBP zeer goed.

Actieve modi

Volgens de MWS worden de straten binnen de perimeter van het BBP beschouwd als 'wijk'-routes voor fietsen. De Van Arteveldestraat, in de onmiddellijke omgeving van het BBP, is een 'Comfort'-weg.

Als er geen enkele GFR door een van de straten loopt die grenzen aan het BBP, zijn de GFR's 10 (in rood) en 9 (in paars) in de buurt. Het fiets-GEN ligt iets verder naar het noorden, op ongeveer 300 meter afstand. Er zijn een paar fietsenrekken in de buurt. Het dichtstbijzijnde Villo! station ligt 150 meter ten westen van de perimeter (Bloemenhofplein).



MWS fiets (Mobigis, 2023)

Wat voetgangers betreft, is de Pletinckxstraat volgens de MWS opgewaardeerd tot het type 'Plus', net als de straten rond de Sint-Gorikshallen. De Groot Eilandstraat en de Rijkeklarenstraat zijn 'Comfort'-wegen. Tot slot is de Sint-Kristoffelstraat gewoon van het type 'Wijk'. In het algemeen krijgen voetgangers volgens de MWS voorrang in het gebied rond het BBP-perimeter.



MWS voetgangers (Mobigis, 2023)

'10-minuten Stad' en locaties die verplaatsingen genereren

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

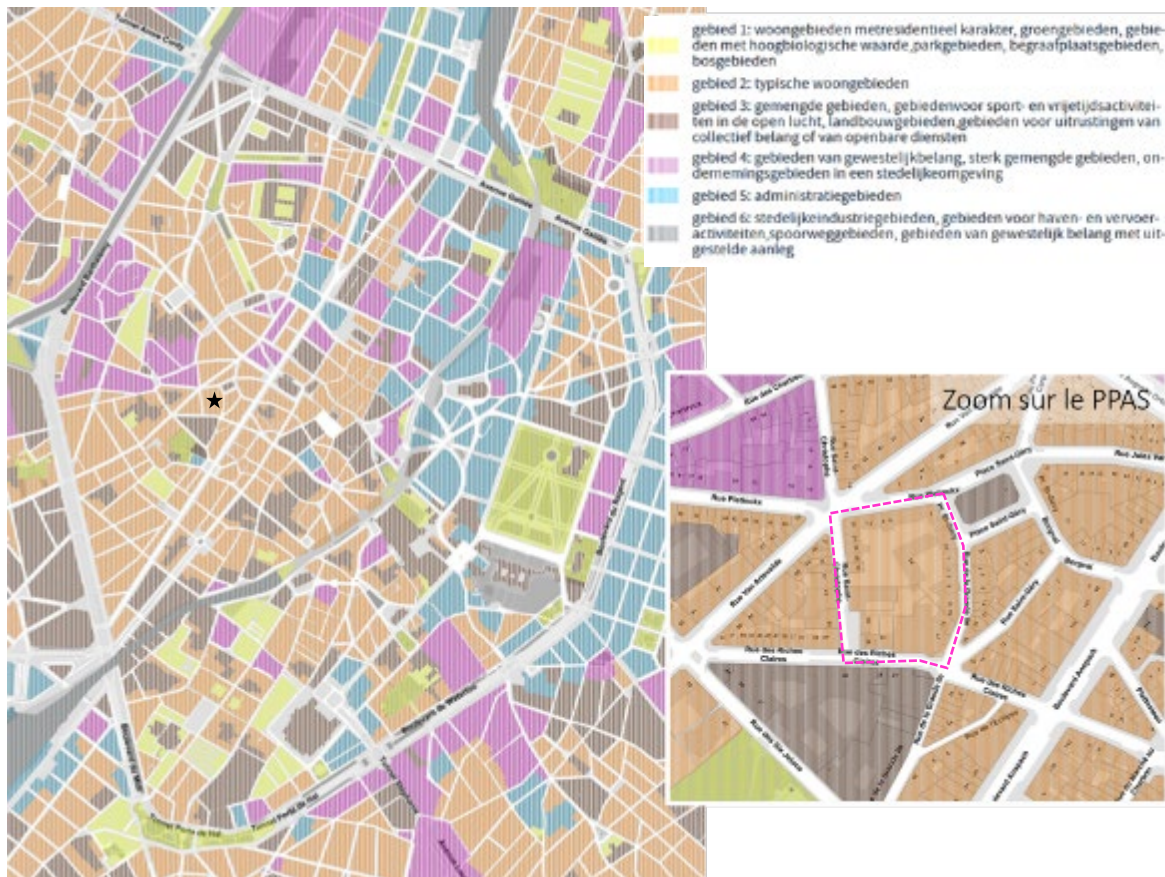
Evaluatie van de effecten die verband houden met de opheffing van het BBP

- **Op het vlak van verkeer en parkeren:** De opheffing van het BBP zal de verkeersstromen of de vraag naar of het aanbod van parkeergelegenheid niet fundamenteel veranderen (het gebouwenpotentieel en de mix van functies zijn grotendeels vergelijkbaar met of zonder de opheffing van het BBP, en er zijn geen bijzondere voorschriften qua mobiliteit in het BBP). Het is weinig waarschijnlijk dat de opheffing dus impact zal hebben op de mobiliteit in het gebied door de verplaatsingen die worden geïnduceerd door de verschillende functies en hun behoeften aan parkeerplaatsen.
- **Op het vlak van openbaar vervoer:** De opheffing van het BBP zal waarschijnlijk geen invloed hebben op de vraag naar openbaar vervoer die door de verschillende functies wordt gegenereerd. Voor het overige zal de opheffing van het BBP geen specifieke gevolgen hebben, aangezien het geen bijzondere voorschriften bevat met betrekking tot het openbaar vervoer.
- **Op het vlak van de actieve vervoersmodi:** De opheffing van het BBP zal geen specifieke gevolgen hebben voor de actieve vervoersmodi, aangezien de kwestie van actieve vervoerswijzen niet rechtstreeks in het BBP wordt behandeld. Het zal ook niet verhinderen dat de doelstellingen van het gewest worden bereikt.

4.1.5 Geluid en trillingen

huidige situatie

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



Geluidsgebieden gedefinieerd op basis van de GBP (Geodata Leefmilieu Brussel, 2023)

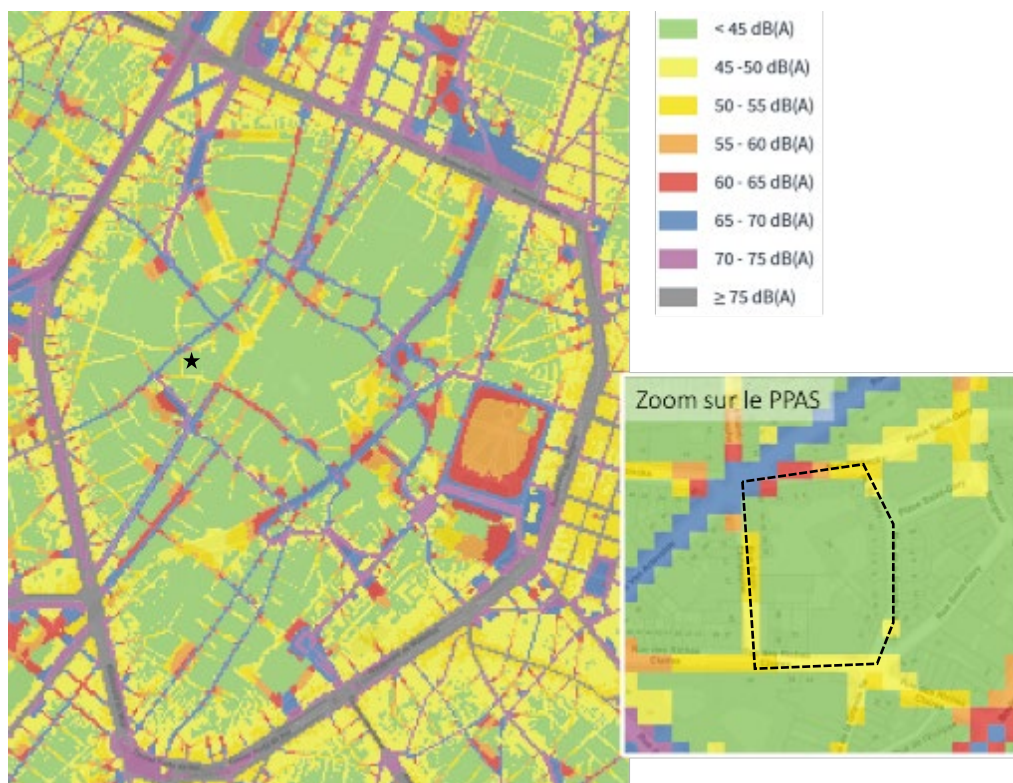
Volgens het besluit zijn de specifieke geluidsdrempelwaarden (Lsp) die van toepassing zijn afhankelijk van het tijdslot en het gebied (waarden in dB(A)) als volgt:

	Ma	Di	Wo	Do	Vr	Za	Zon-/feestdagen		Periode A	Periode b	Periode C
7h tot 19h	A	A	A	A	A	B	C	Zone 1	42	36	30
19h tot 22h	B	B	B	B	B	C	C	Zone 2	45	39	33
22h tot 7h	C	C	C	C	C	C	C	Zone 3	48	42	36
								Zone 4	51	45	39
								Zone 5	54	48	42
								Zone 6	60	54	48

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

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

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



Geluidsniveaus wegverkeer Lden (day-evening-night level) (Leefmilieu Brussel, 2016)

Het centrum van het huizenblok en de Groot Eilandstraat zijn beschermd tegen straatlawaai. De meest problematische wegen bevinden zich aan de noordelijke rand van de BBP-perimeter, met de kruising van de Sint-Kristoffelstraat, de Van Arteveldestraat en de Pletinckxstraat, en in mindere mate de Pletinckxstraat zelf. Deze assen kunnen 70 dB(A) bereiken. De Sint-Kristoffelstraat en de Rijkeklarenstraat zijn relatief rustig.

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

De geluidsbelastingkaart van het spoorwegverkeer geeft weinig impact ($L_{den} < 45\text{dB(A)}$) op de perimeter.

Het luchtverkeer heeft ook een lage impact op de zone: $L_{den} 45\text{-}50\text{dB(A)}$ in de perimeter.

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

Er moet worden opgemerkt dat de geluidsbelastingkaarten geen rekening houden met het omgevingslawaai van de plaatsen of dat van de stedelijke functies (winkels, HoReCa, enz.). De intrinsieke kenmerken van de perimeter zorgen er echter voor dat de openbare ruimten erg druk zijn

en dat een groot deel van het lawaai van activiteiten waarschijnlijk hinder oplevert voor de omwonenden. Bovendien vinden er elk jaar talrijke evenementen plaats in de openbare ruimte (concerten, festivals, enz.).

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

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

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

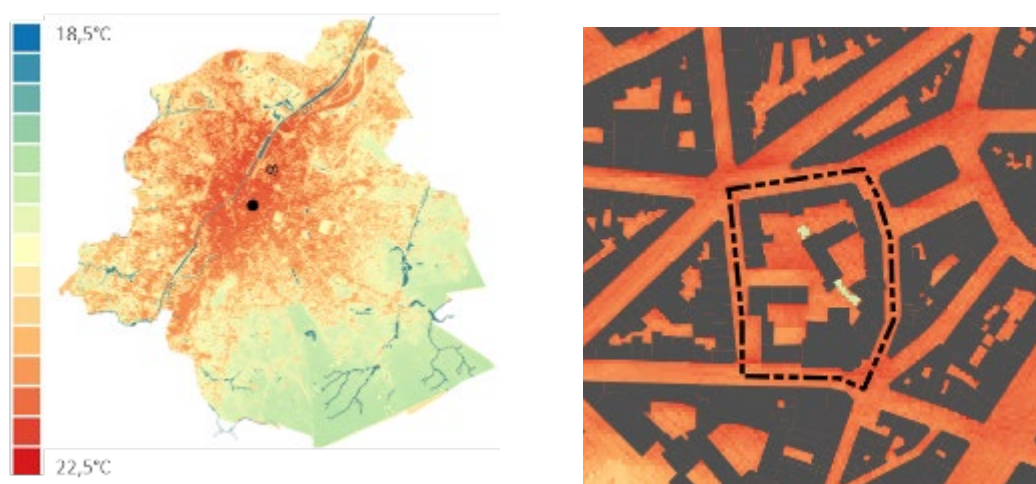
Gezien het bebouwde karakter van het blok en het feit dat het BBP bijna volledig ten uitvoer is gelegd, zal de opheffing van het BBP evenmin leiden tot grote veranderingen in de wijk (stijging van de bevolking, komst van nieuwe functies) die het verkeer of andere geluidsoverlast in de wijk kunnen doen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

4.1.6 Microklimaat

huidige situatie

Hitte-eilanden

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



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

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

In de zone die door het BBP wordt bestreken, wordt het hele blok door dit fenomeen beïnvloed, evenals het omliggende gebied. Het is te zien dat de koelte van het wateroppervlak in het midden van het blok geen echt positieve invloed heeft op het algemene microklimaat in het blok. De weinige vegetatie (te weinig in verhouding tot de vereisten van het BBP) volstaat niet om het blok af te koelen. De koelste zone in de buurt van de perimeter is het Fontainaspark, in het zuidwesten.

Wind en zonneshij

De perimeter bevindt zich in een bebouwd weefsel dat vrij uniform is qua bouwprofiel, waardoor er geen overheersende schaduwen zijn die een bijzonder sterke impact hebben. Opgemerkt moet worden dat de schaduw van de kerk vrijwel binnen de grenzen van de site van de Rijke Klaren blijft.

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

- **Wat de hitte-eilandenbetreft**, zou de opheffing van het BBP en de toepassing van de GSV het mogelijk kunnen maken om meer aan de binnenkant van het blok te bouwen, maar er moet worden opgemerkt dat de huidige vereisten met betrekking tot vegetatie van de binnenblokken minstens even belangrijk zijn als die van het BBP. Er moet ook worden opgemerkt dat er is afgeweken van de vergroeningsvereisten in het BBP. Uiteindelijk zal de opheffing van het BBP waarschijnlijk niets veranderen aan de situatie op het vlak van microklimaat.
- De opheffing van het BBP zal waarschijnlijk ook niets veranderen aan de situatie met betrekking tot **wind of zonneshij**. Immers, het BBP is al geïmplementeerd en de toepassing van de regelgevende plannen die toekomstige acties en werken zullen regelen (GBP en GSV) zal geen veranderingen met zich meebrengen voor de kenmerken van het blok die het microklimaat kunnen beïnvloeden. Er moet echter worden opgemerkt dat de GSV toestaat dat het perceel van de herberg Au Lion d'Or (Sint-Gorikspein nr. 21-23) met 1 verdieping meer wordt verhoogd dan in het BBP is voorzien, maar enerzijds is deze kans echter minimaal gezien de erfgoedoverwegingen die wegen op dit gebouw, en anderzijds zal deze mogelijkheid waarschijnlijk geen significante impact hebben op de zonneshij.

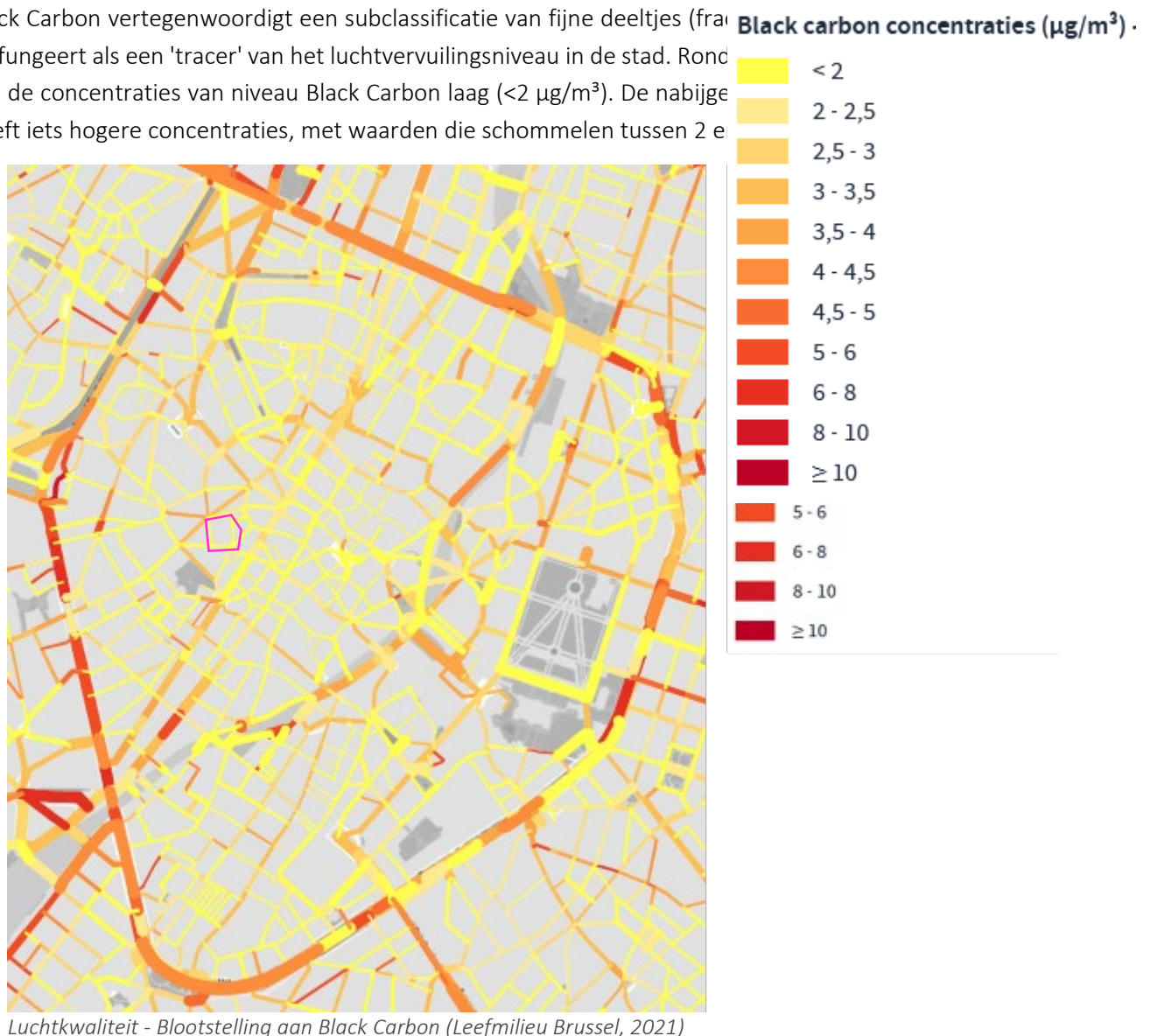
4.1.7 Luchtkwaliteit

huidige situatie

De belangrijkste bronnen van luchtverontreiniging in Brussel zijn het wegvervoer en de verwarming van residentiële en tertiaire gebouwen. Het Brussels Hoofdstedelijk Gewest telt 17 meetstations voor de luchtkwaliteit, waarvan het dichtstbijzijnde zich ter hoogte van de Groot Eilandstraat bevindt.

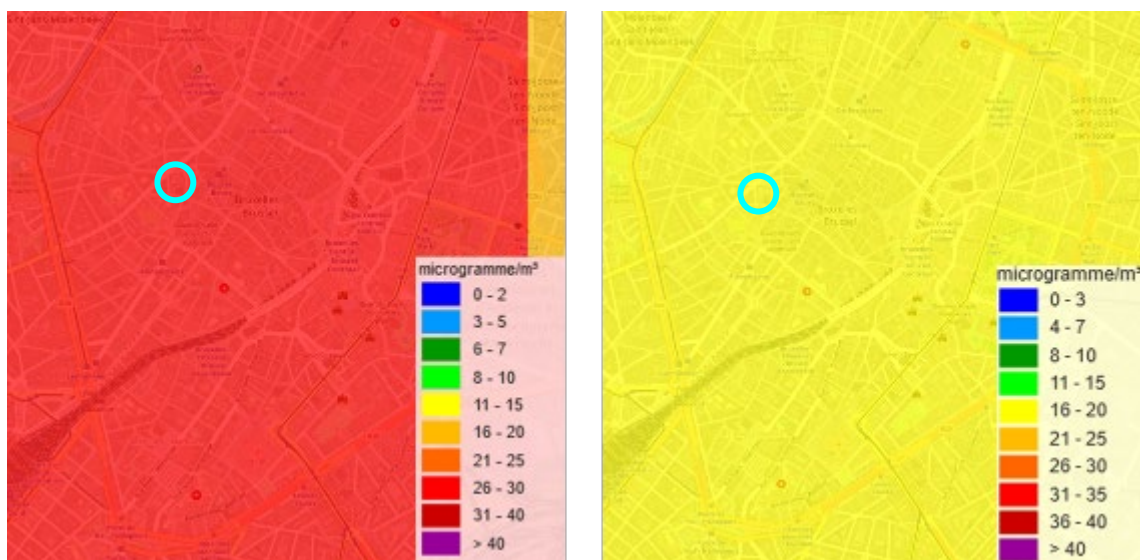
De Intergewestelijke Cel voor het Leefmilieu (irceline.be) toont kaarten met de gemiddelde jaarlijkse concentraties van stikstofdioxide (NO₂) en fijne stofdeeltjes (PM₁₀), evenals het aantal keren dat de drempelwaarden voor ozon (O₃) werden overschreden.

Black Carbon vertegenwoordigt een subclassificatie van fijne deeltjes (fracties) en fungeert als een 'tracer' van het luchtvervuilingsniveau in de stad. Rondom de concentraties van niveau Black Carbon laag ($<2 \mu\text{g}/\text{m}^3$). De nabijgelegen gebieden hebben iets hogere concentraties, met waarden die schommelen tussen 2 en 10 $\mu\text{g}/\text{m}^3$.



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

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



Gemiddelde jaarlijkse concentraties van NO₂ (links) en fijne deeltjes PM₁₀ (rechts) rond het BBP, (Irceline, 2023)

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

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

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

4.1.8 Bodem, ondergrond en grondwater

huidige situatie

Bodem en ondergrond

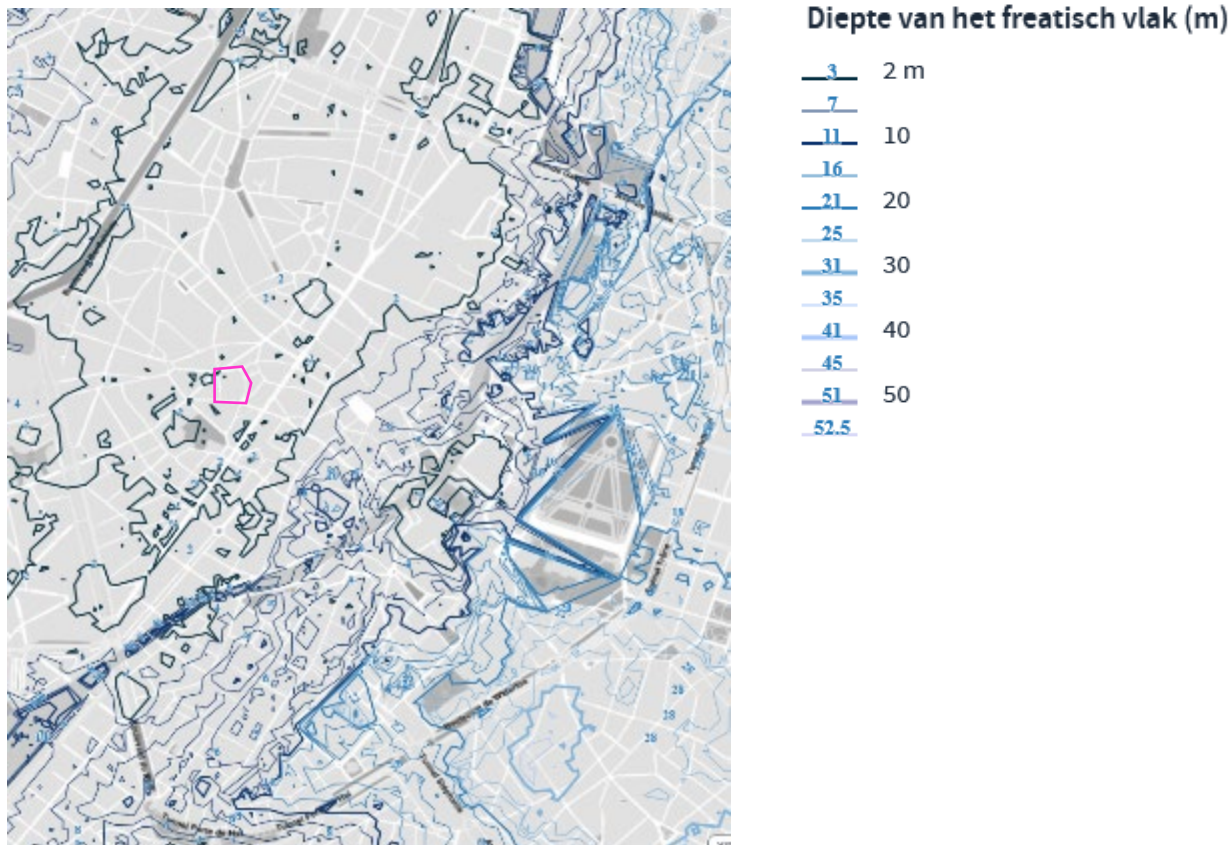
De perimeter, gelegen in de bakermat van de ontwikkeling van de stad (en in de 'uitbreidingszone van de archeologische site van de vestingwerken van de buitenring'), wordt gekenmerkt door een omgewerkte bodem die in de loop van de geschiedenis een reconstructie heeft ondergaan. De perimeter heeft een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

In geologisch opzicht ligt het BBP in hydrogeologische eenheid 72 (zand en klei van Kortrijk (lid van Moen)), net als de hele Zennevallei. De ondergrond bestaat uit een afwisseling van zand, slib en klei.

Het wateroppervlak van de grondwaterspiegel (alluviale grondwaterspiegel van de Zennevallei in de heterogene quaternaire formaties) bevindt zich op een diepte van 0 tot 2 m in de perimeter van het

BBP. Binnen de BBP-perimeter of er vlakbij bevinden zich geen grondwaterwinningen (ondergrond, Krijt en Landeniaan) waarvoor een vergunning vereist is.

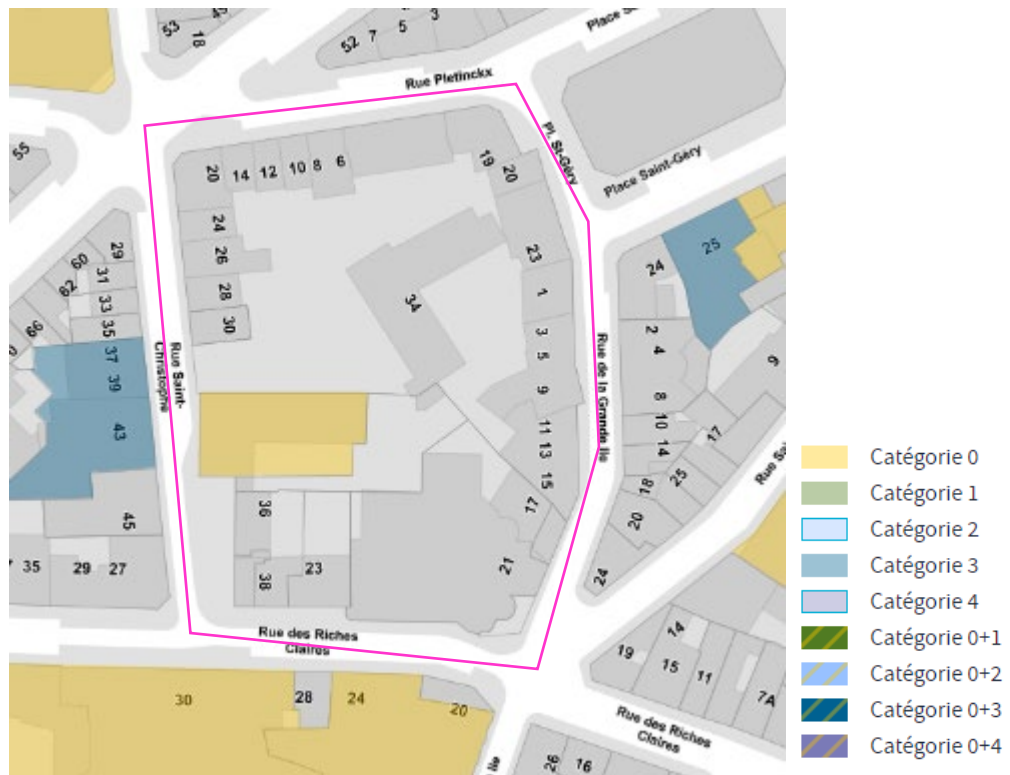
Het studiegebied ligt in de voormalige bedding van de Zenne, in de laagst gelegen gebieden van de regio.



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

De ondoorlaatbaarheidsgraad van de perimeter is zeer hoog: de grondoppervlakte van de gebouwen bedraagt ongeveer 54% voor de perimeter van het BBP. Bovendien is een groot deel van de onbebouwde gebieden afgedicht (binnenplaatsen, wegen, toegangswegen en parking, enz.) Bijna 95% van de bodem is ondoorlaatbaar gemaakt binnen de BBP-perimeter. De zones die een zekere mate van doorlatendheid vertonen, zijn de kleine tuinen binnen de blokken (ongeveer 5% van de perimeter).

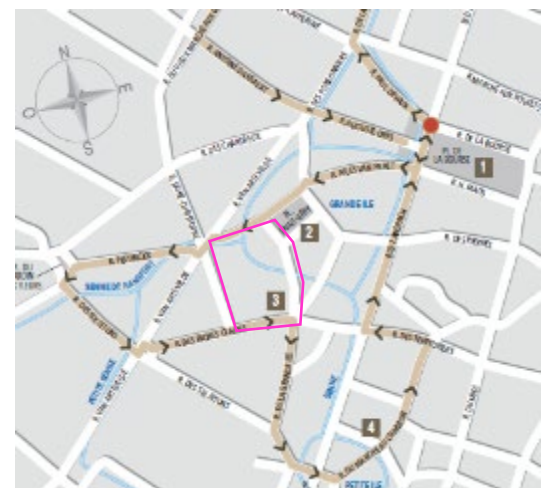
In termen van gezondheidstoestand van de bodem is alleen het perceel van het voormalige klooster gecategoriseerd als mogelijk verontreinigd (categorie 0).



Bodemtoestand (Leefmilieu Brussel, 2022)

Oppervlaktewater

De dichtstbijzijnde waterloop is het kanaal, dat meer dan 600 m ten westen van de site loopt. Opgemerkt moet worden dat de oude route van de Zenne door de perimeter van het BBP liep. Er werd een reconstructie in de vorm van een waterbekken gemaakt om deze oude doorgang te markeren.

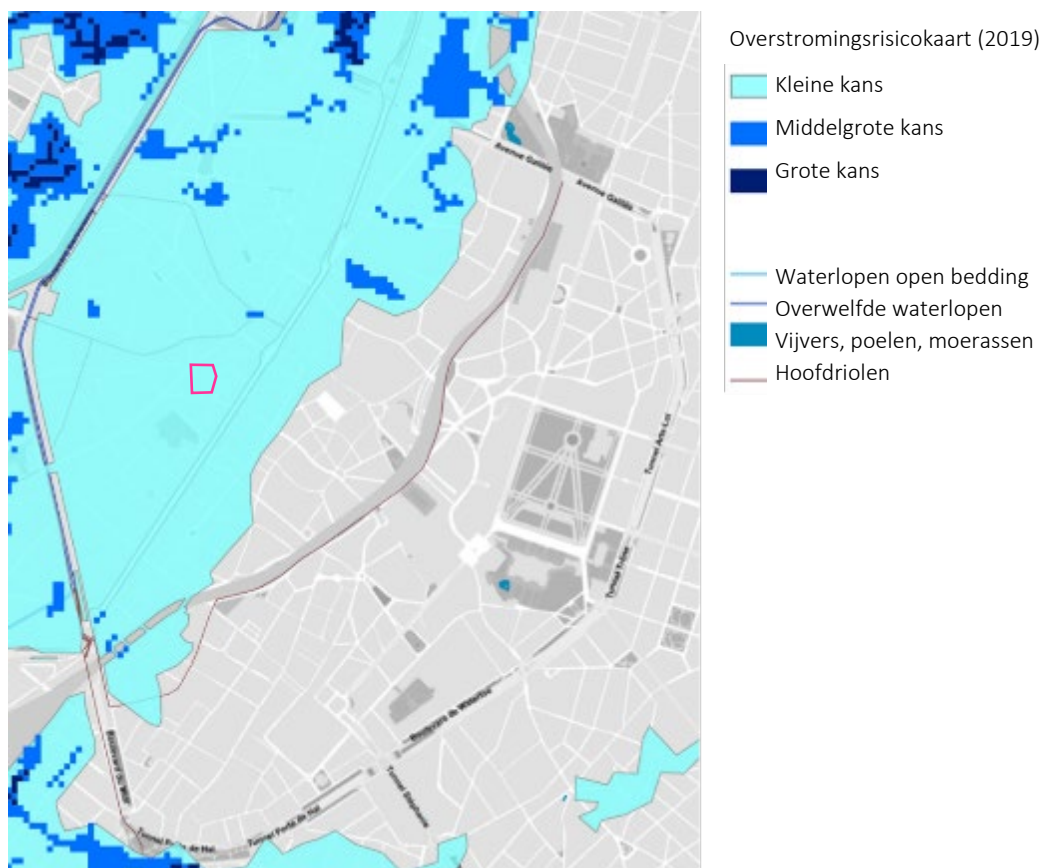


Voormalig parcours van de Zenne (Guide bateau nr. 7, 2011)

Regenwater

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

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



Overstromingsrisicokaart (Leefmilieu Brussel, 2019)

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

Afvalwater

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

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

→ Het BBP bevat geen enkel specifiek voorschrift met betrekking tot de **bodem, ondergrond** of over de **waterproblematiek**, behalve die met betrekking tot de zone voor binnenplaatsen en tuinen die in het plan is opgenomen, die niet aan de oppervlakte mag worden bebouwd (maar ondergronds moet worden aangelegd) en die over ten minste 50% van de oppervlakte moet worden beplant, en behalve de definitie van de zone voor wateroppervlak.

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

Meer in het algemeen kunnen de volgende voorschriften van het GBP en de GSV de effecten van

de projecten op de bodem, de ondergrond en het water doeltreffender beperken dan het BBP:

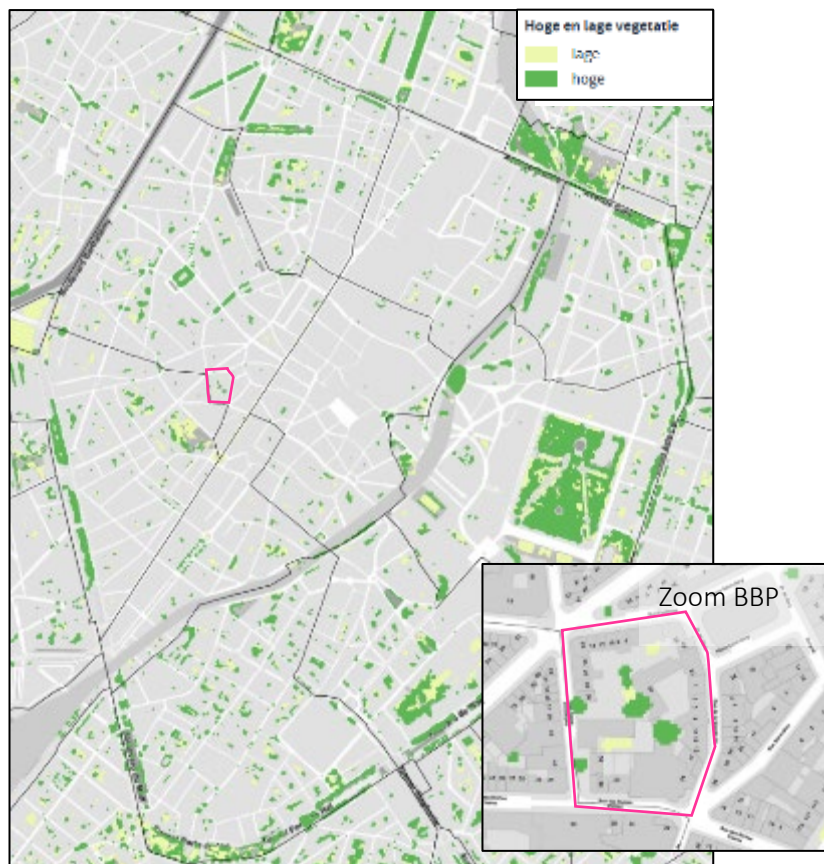
- Het algemene voorschrift 0.6 van het GBP geeft aan dat de handelingen en werken bij voorrang de groene, en vervolgens de minerale, esthetische en landschapskwaliteit van de binnenterreinen van huizenblokken moeten verbeteren en dat ze er de instandhouding of de aanleg van oppervlakken in volle grond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

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

4.1.9 Fauna en flora

huidige situatie

De algemene ecologische context is vrij slecht, met ongeveer 5% van de perimeter van het BBP in volle grond. De vegetatiegraad in het blok is dus erg laag, maar hoger dan in de naburige blokken, vooral dankzij de aanwezigheid van verschillende bomen in het binnenblok en een aantal beplante bloemperken. Er is ook een bloembed voor de kerk (opgenomen als groene ruimte in het BBP).



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

Op het niveau van het Brussels Ecologisch Netwerk wordt geen enkel element vermeld dat actief moet bijdragen aan de bescherming en het behoud van de biodiversiteit binnen de perimeter van het BBP.



Brussels ecologisch netwerk (Leefmilieu Brussel, 2022)

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

- De BBP-voorschriften die waarschijnlijk van invloed zijn op de **flora en fauna** binnen de perimeter zijn: de opname in het plan van een zone voor binnenplaatsen en tuinen die over ten minste 50% van de oppervlakte beplant moet zijn;

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

- Voorschrift 0.6 van het GBP, dat erop wijst dat de handelingen en werken bij voorrang de groene, en vervolgens de minerale, esthetische en landschapskwaliteit van de binnenterreinen van huizenblokken moeten verbeteren en dat ze er de instandhouding of de aanleg van oppervlakken in volle grond moeten bevorderen. De handelingen en werken die de binnenterreinen van huizenblokken aantasten, zijn onderworpen aan de speciale regels van openbaarmaking;
- Het voorschrift inzake binnenplaatsen en tuinen in de GSV (Titel I: artikelen 12 en 13 dat stelt dat “De inrichting van binnenplaatsen en tuinen en de zones langs de zijkant van de weg zijn gericht op de ontwikkeling van flora, zowel kwalitatief als kwantitatief” en “de binnenplaatsen en de tuinen hebben een waterdoorlaatbare oppervlakte van ten minste 50% van hun totale oppervlakte”.
- De verplichting van groene daken door Titel I van de GSV;

4.1.10 Energie

huidige situatie

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

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

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

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

4.1.11 Afval

huidige situatie

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

Het BBP bevat geen voorschriften inzake afvalbeheer.

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

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

4.1.12 De mens

huidige situatie

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

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

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

De definitie door het BBP van een zone voor openbare doorgang op privéterrein, waarvan 50% beplant moet zijn, evenals de definitie van de zone voor wateroppervlak, dragen bij tot de kwaliteit van de leefomgeving van de wijk.

In geval van opheffing van het BBP kunnen de volgende GBP- en GSV-regelingen de impact van de projecten op de kwaliteit van de leefomgeving en de mens beperken:

- Voorschrift 0.6 van het GBP, dat erop wijst dat de handelingen en werken bij voorrang de groene, en vervolgens de minerale, esthetische en landschapskwaliteit van de binnenterreinen van huizenblokken moeten verbeteren en dat ze er de instandhouding of de aanleg van oppervlakken in volle grond moeten bevorderen. De handelingen en werken die de binnenterreinen van huizenblokken aantasten, zijn onderworpen aan de speciale regels van openbaarmaking;
- Het voorschrift inzake binnenplaatsen en tuinen in de GSV (Titel I: artikelen 12 en 13 dat stelt dat "De inrichting van binnenplaatsen en tuinen en de zones langs de zijkant van de weg zijn gericht op de ontwikkeling van flora, zowel kwalitatief als kwantitatief";
- De meerderheidsovereenkomst van de Stad (2018-2024) bevat ook een doelstelling om de binnenblokken te verbeteren, in samenhang met de kwaliteit van de woningen.

De opheffing van het BBP zal derhalve geen directe gevolgen hebben op dit vlak.

4.2 Geen merkbare effecten op het milieu

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

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

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

1. De kenmerken van plannen, in het bijzonder:

→ *de mate waarin het plan een kader vormt voor projecten en andere activiteiten met betrekking tot de ligging, aard, omvang en gebruiksvoorwaarden alsmede wat betreft de toewijzing van hulpbronnen:*

In geval van opheffing van het BBP zullen de bestaande reglementen en stedenbouwkundige bepalingen, zoals het GBP en de GSV, strikt van toepassing worden om de bouwbestemmingen en -eigenschappen vast te leggen. De strategische documenten, zoals het GPDO, GemOP of op termijn ook het GemPDO (project van GemPDO - voorlopig aangenomen op 4/12/2023), zullen op hun beurt de strategische ontwikkelingsprincipes bepalen. Elk project moet beantwoorden aan het begrip 'goede ruimtelijke ordening'. Bij afwezigheid van dit BBP zullen deze plannen en reglementen een kader bieden voor vergunningsaanvragen, acties en werkzaamheden in dit bouwblok. Daarnaast zijn twee eigendommen geklasseerd en onderworpen aan specifieke beschermingsmaatregelen (de kerk Onze Lieve Vrouw ter Rijke Klaren en het klooster van de Rijke Klaren).

→ *De mate waarin het plan andere plannen, programma's en verordeningen, met inbegrip van die welke deel zijn van een hiërarchisch geheel, beïnvloedt:*

Het BBP staat onderaan in de hiërarchie van plannen zoals die door het BWRO is georganiseerd. Het BBP moet dus in overeenstemming zijn met het GBP, en het GPDO respecteren. De opheffing van het BBP zal dus geen gevolgen hebben voor deze plannen.

→ *de relevantie van het plan voor de integratie van milieuoverwegingen, vooral met het oog op de bevordering van duurzame ontwikkeling:*

Aangezien het plan dateert van 1981, werd weinig aandacht besteed aan aspecten van duurzaamheid en milieu, en als dat al gebeurde, gebeurde dat op een zeer algemene manier. Het bevat dan ook geen bijzondere voorschriften ter zake. De opheffing ervan zal dan ook niet leiden tot het verdwijnen van milieuoverwegingen en zal geen gevolgen hebben voor de bevordering van duurzame ontwikkeling, aangezien de opgeheven bepalingen uitvoeriger worden behandeld in andere bestaande reglementen (verordening betreffende de energieperformantie van gebouwen, kwaliteit van de binnenblokken via de GSV, ...).

De opheffing van het BBP druist trouwens geenszins in tegen de verschillende ecologische doelstellingen die we vandaag kennen. De site blijft onderworpen aan de verschillende geldende milieuwetgevingen die bedoeld zijn om de burgers en de natuur te beschermen door dwingende kwaliteitsnormen op te leggen.

→ *Milieuproblemen die relevant zijn voor het plan:*

Gezien de kenmerken van het plan zal de opheffing ervan niet leiden tot aanzienlijke milieuproblemen (zie het hoofdstuk waarin de 'milieueffecten' per thema worden beschreven).

→ *de relevantie van het plan voor de toepassing van de milieuwetgeving van de Gemeenschap betreffende milieu (bijvoorbeeld de plannen en de programma's die verbonden zijn aan het beheer van afval en waterbescherming):*

Niet van toepassing.

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

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

→ *De waarschijnlijkheid, duur, frequentie en omkeerbaarheid van de effecten:*

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

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

→ *De cumulatieve aard van de effecten:*

De te verwachten effecten zijn niet cumulatief.

→ *De grensoverschrijdende aard van de effecten:*

Niet van toepassing.

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

Deze zijn zeer beperkt en worden vermeld in het gedeelte 'milieueffecten'.

→ *De orde van grootte en het ruimtelijk bereik van de effecten (geografisch gebied en omvang van de bevolking die getroffen kan worden):*

De omvang en reikwijdte van de effecten zijn beperkt en blijven beperkt tot de perimeter van het plan.

→ *de waarde en kwetsbaarheid van het gebied dat kan worden beïnvloed gelet op:*

- *bijzondere natuurlijke kenmerken of cultureel erfgoed:* Niet van toepassing.
- *de overschrijding van de milieukwaliteitsnormen of van grenswaarden:* Niet van

toepassing.

- *intensief grondgebruik*: Niet van toepassing.

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

Niet van toepassing.

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

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

5 Conclusies- reden voor opheffing

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

Van de BBP's en die a priori kunnen worden opgeheven, heeft de Stad het BBP 'Sint-Gorikspein' in de Vijfhoek overgenomen.

De motivering voor de goedkeuring van het BBP nr. 25-10 'Sint-Gorikspein' in 1981 was de volgende:

- behoud van het erfgoed op de perimeter;
- bepaling van de esthetische voorschriften;
- behoud van de huisvesting binnen de perimeter, met een mix van winkels, ambachtelijke activiteiten en faciliteiten, en verbod op kantoorruimte;
- opwaardering van de binnenblokken.

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

De totale opheffing van BBP nr. 25-10 'Sint-Gorikspein' is gerechtvaardigd in plaats van een wijziging en wordt gevraagd om de volgende redenen:

1. Dankzij de toepassing van de voorschriften van het BBP konden de doelstellingen worden bereikt, namelijk: bescherming van het bestaande erfgoed van oude gebouwen, bescherming van woningen, vastleggen van de rooilijnen, bescherming van het binnenblok, beperking van de bouwvolumes; De uitvoering van het onteigeningsplan heeft ook de realisatie van volgende doelstelling mogelijk gemaakt: overdracht van de eigendom van 2 percelen aan de Stad Brussel;
2. De opheffing van het BBP is in lijn met de doelstelling van de gemeente om haar bijzondere bestemmingsplannen op te schonen;
3. Verscheidene voorschriften van het BBP worden impliciet opgeheven voor zover zij zaken toelaten die het GBP niet toelaat, in het licht van de verklarende omzendbrief nr. 15 betreffende het stelsel van de impliciete opheffing van 28/06/2001. De opheffing van het BBP zal de planologische context dan ook vereenvoudigen;
4. Wat betreft de zone voor binnenplaatsen en tuinen, die in het BBP zijn gedefinieerd, hoewel hun omvang waarschijnlijk zal afnemen met de toepassing van de GSV, dragen de doorlaatbaarheid en de kwaliteit van de binnenterreinen bij tot de gemeentelijke en gewestelijke doelstellingen, zoals vastgelegd in het GPDO, in het meerderheidsakkoord van de Stad Brussel en in het project van GemPDO (voorlopig aangenomen op 4/12/2023);
5. Wat de andere zones rond gebouwen betreft, lijkt de aanwezigheid van de verschillende zones die gedefinieerd zijn in het BBP, niet langer een BBP te vereisen om ze te onderhouden:
 - de zone voor het wateroppervlak, d.w.z. de reconstructie van een deel van de Zenne in het

binnenblok, valt onder de GCHEWS, maakt deel uit van het historische hart van de wijk Sint-Gorik, is een toeristische attractie (ondanks de beperkte toegangsvoorwaarden) en de kans dat het zal verdwijnen lijkt klein;

- de groene zone, die meer weg heeft van een perk dan van een 'zone' (in de context van zonering), maakt deel uit van de gemeentelijke en regionale doelstellingen om het groen in de stad, de natuur en de biodiversiteit te beschermen;
 - de zone voor openbare doorgang op privéterrein zou elders kunnen worden opgenomen, met een aandachtspunt voor het feit dat deze ruimte in de praktijk niet volledig open is voor het publiek. Het zal daarom nodig zijn om deze erfdienstbaarheden te bevestigen door middel van overeenkomsten.
6. Het BBP bevat bepalingen met betrekking tot het behoud van het gebouwde erfgoed (volume van de gebouwen en verdiepingen van eigendommen gelegen aan het Sint-Goriksplein, de Groot Eilandstraat en binnen het huizenblok, kenmerken van de gevels in de Pletinckxstraat en een deel van de Sint-Kristoffelstraat). In geval van opheffing verdwijnen deze bepalingen. De aanwezigheid van 2 geklasseerde monumenten binnen de perimeter (kerk Onze Lieve Vrouw ter Rijke Klaren en het klooster van de Rijke Klaren) en de beschermingszone voor 2 geklasseerde eigendommen in de buurt (traditioneel huis op de Oude Graanmarkt nr. 52 en het monument Cinéma Pathé-Palace), als GCHEWS en de opname in de inventaris van het architecturaal erfgoed Irismonument van alle niet-geklasseerde gebouwen binnen de perimeter, zullen een kader bieden voor projecten die het erfgoed respecteren, net zoals de toepassing van het principe van goede ruimtelijke ordening of respect voor de omliggende bebouwde omgeving. De huidige instrumenten bieden effectief voldoende garanties voor de bescherming van de erfgoedwaarde van de gebouwen, in die zin dat de verbouwingsprojecten op zijn minst onderworpen zullen worden aan het advies van de Overlegcommissie (op die manier blijven de materialen, de gevelsamenstelling en de perceelstructuur behouden);
 7. Het BBP definieert bouwprofielen die vergelijkbaar zijn met bestaande bouwprofielen. De mogelijkheid van een verhoging zou zich situeren op nr. 21-23 van het Sint-Goriksplein. Deze mogelijkheid moet echter worden genuanceerd door het feit dat het voorste deel van dit gebouw is opgenomen in de beschermd zone van het Monument Cinéma-Pathé en zijn opname in de inventaris van het architecturaal erfgoed Irismonument, evenals door het feit dat de zone wordt gedekt door een GCHEWS en door de toepassing van het principe van goede ruimtelijke ordening en respect voor de omliggende bebouwde omgeving;
 8. Het BBP verbiedt/beperkt bepaalde secundaire bestemmingen in hogere mate dan het GBP (kantoren, tankstations) en stelt daarentegen geen drempels vast voor andere functies (kleine ambachten, winkels, hotels), waardoor het BBP in dit opzicht impliciet wordt opgeheven. De toegestane mix en de drempels gedefinieerd door het GBP voldoen echter aan de huidige doelstellingen in dit gebied (GDPO - goedgekeurd op 5/11/2018, meerderheidsakkoord van de Stad Brussel 2018-2024, project van GemPDO - voorlopig aangenomen op 4/12/2023).