

**VILLE DE BRUXELLES
STAD BRUSSEL**

DEPARTEMENT URBANISME - PLAN
DEPARTEMENT STEDENBOUW - PLAN

**QUARTIER HOUBLON
HOPWIJK**

PLAN PARTICULIER D'AFFECTION DU SOL N°

60-27

BIJZONDER BESTEMMINGSPAN NR.

**ABROGATION TOTALE DU PPAS 60-27
TOTALE OPHEFFING VAN BBP 60-27**

**Parties d'ilots comprises entre la rue du Rampart des Moines et la Place du
Nouveaux Marché aux Grains, de part et d'autre de la rue du Houblon**

Delen van de huizenblokken begrepen tussen de Papenvest en de Nieuwe
Graanmarkt aan beide kanten van de hopstraat

Referentie Nova: 04/BBP/166556

Referentie Gewest: BRU_0075_005_D

**Rapport d'abrogation totale avec
évaluation des incidences**

**Totale opheffing verslag met
effectenevaluatie**

Par le Collège / Vanwege het College:
Par délégation du Secrétaire de la Ville / In opdracht
van de Stadssecretaris,

Michaël GOETYNCK
Directeur général / Directeur-generaal

Le Collège / Het College,

Ans PERSOONS

**VERMOEDELIJKE OMVANG VAN DE IMPACT VAN DE
VOLLEDIGE OPHEFFING VAN HET PLAN IN HET LICHT VAN DE
CRITERIA VAN BIJLAGE D VAN HET BWRO**

1. Inleiding

1.1 Opheffingsprocedure voor een BBP

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

In zijn artikel 44§1 legt het BWRO dus op, voorafgaand aan de opheffing van een BBP, om de administratie die belast is met de Planning (Perspective.brussels) en het Brussels Instituut voor Milieubeheer (Leefmilieu Brussel) een dossier voor te leggen met minstens de motivering die wordt beoogd in artikel 40, alinea 2, de richtlijnen van het project en de elementen van de bestaande situatie die het project wil wijzigen.

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

Deze nota is dus bedoeld om de motivering voor de opheffing uiteen te zetten, alsook om te bepalen of de volledige opheffing van het BBP "Hop" al dan niet grote gevolgen kan hebben voor het leefmilieu.

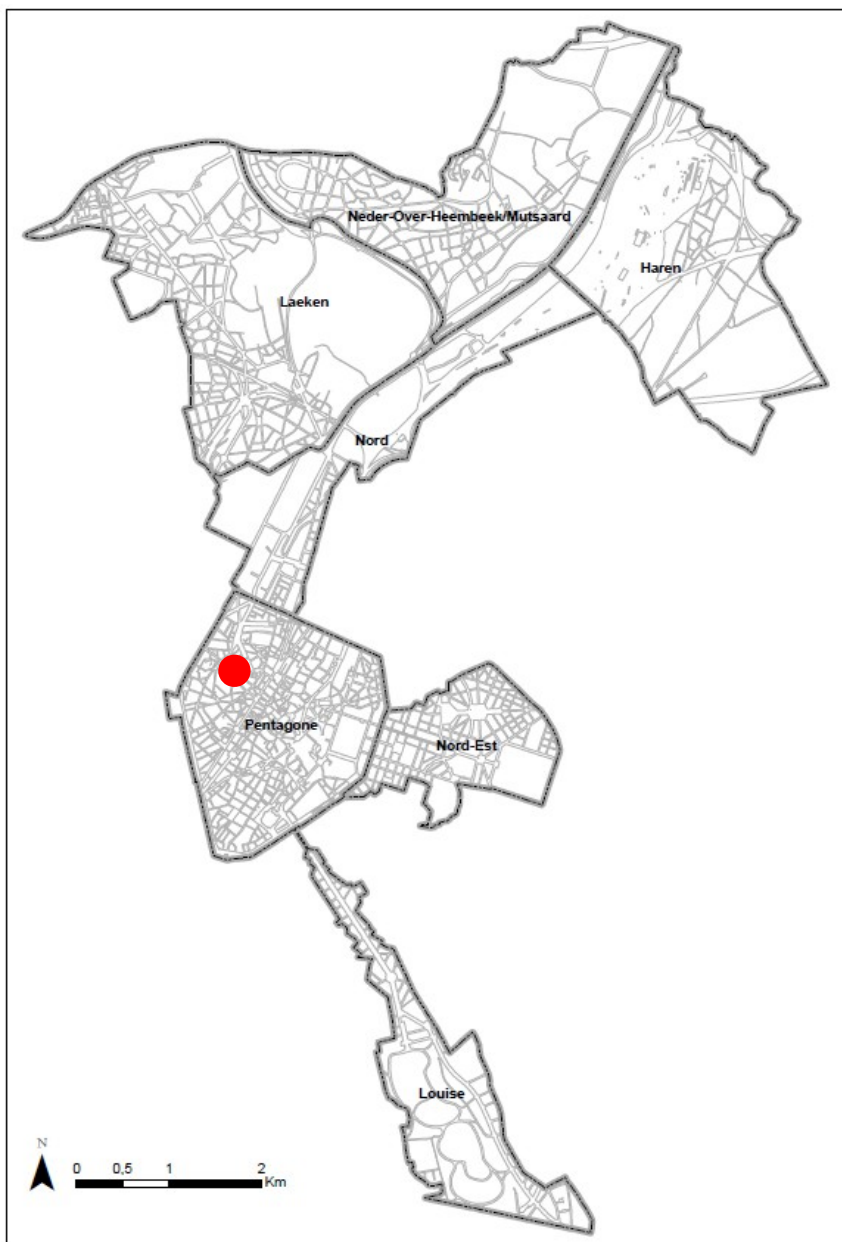
1.2 Voorstelling van de betrokken perimeter

1.2.1 Algemene locatie van het BBP

De perimeter van het BBP 60-27 "Hopwijk" bevindt zich in de Vijfhoek van de Stad Brussel, meer bepaald in het westelijke deel ervan (Dansaertwijk). Het omvat delen van de huizenblokken tussen de Papenvest en de Nieuwe Graanmarkt, aan beide kanten van de Hopstraat.

1.2.2 Perimeter van het BBP

De perimeter van het BBP "Hopwijk" bestrijkt een oppervlakte van ongeveer 3.570 m². Het omvat de bebouwde kadastrale percelen M593B/M661A.



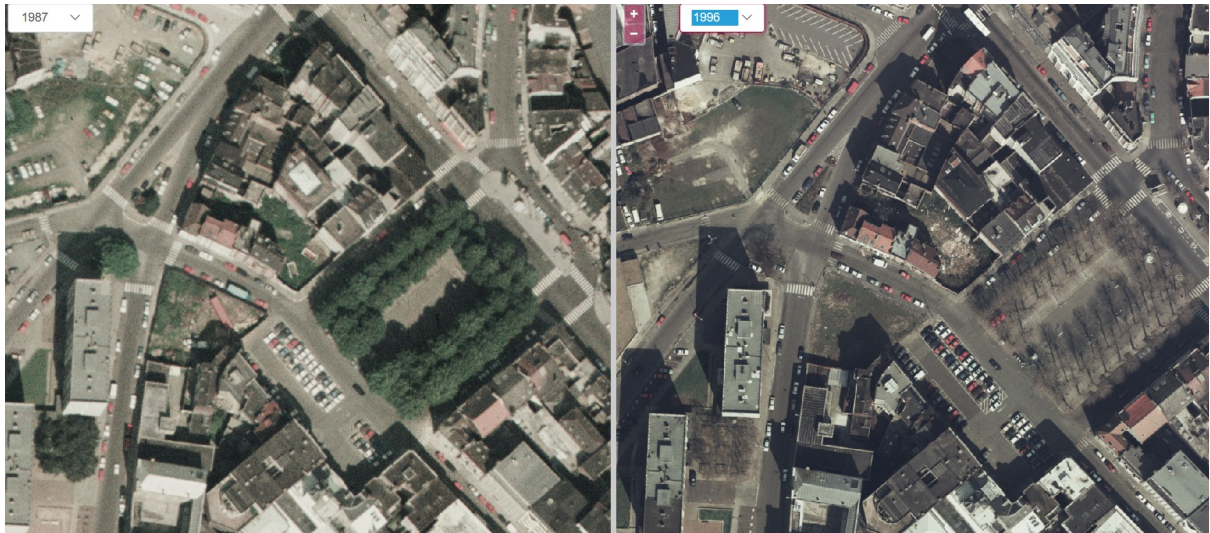
Vandaag zijn op de benedenverdiepingen handelszaken, een Nederlandstalige opvang "de Buiteling" (voor kinderen tussen 2,5 en 12 jaar voor en na school maar ook tijdens de schoolvakanties), een dokterspraktijk en het politiebureau gevestigd. De bovenste verdiepingen worden gebruikt voor huisvesting.

1.2,3 Fotoreportage

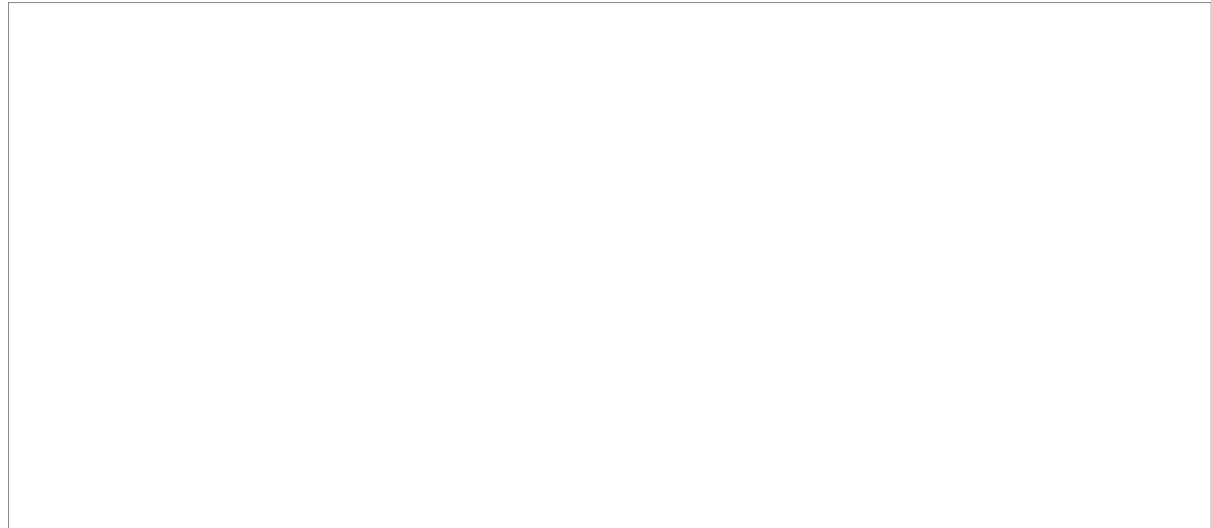
In 1971 werd de hele perimeter bebouwd. In 1977 werd huizenblok 1 volledig afgebroken. De huizen van huizenblok 2, die uitgeven op de Nieuwe Graanmarkt, werden tevens afgebroken.



In 1987 en 1996 zijn de situaties nog steeds hetzelfde als in 1977.



In 2004 werd het BBP echter voltooid. Beide percelen zijn bebouwd. De openbare doorgang op privéterrein werd evenwel niet nagekomen.



1.2.4 Samenstelling van het BBP

Het BBP 60-27 "Hopwijk" van 10 juni 1992 bestaat uit letterlijke voorschriften, een feitelijk en wettelijk situatieplan, een rooilijnplan, een inplantings- en bouwprofielplan alsook een onteigeningsplan nr. 60-27A.

1.2.5. Andere besluiten in de perimeter

Zone voor stedelijke opwaardering

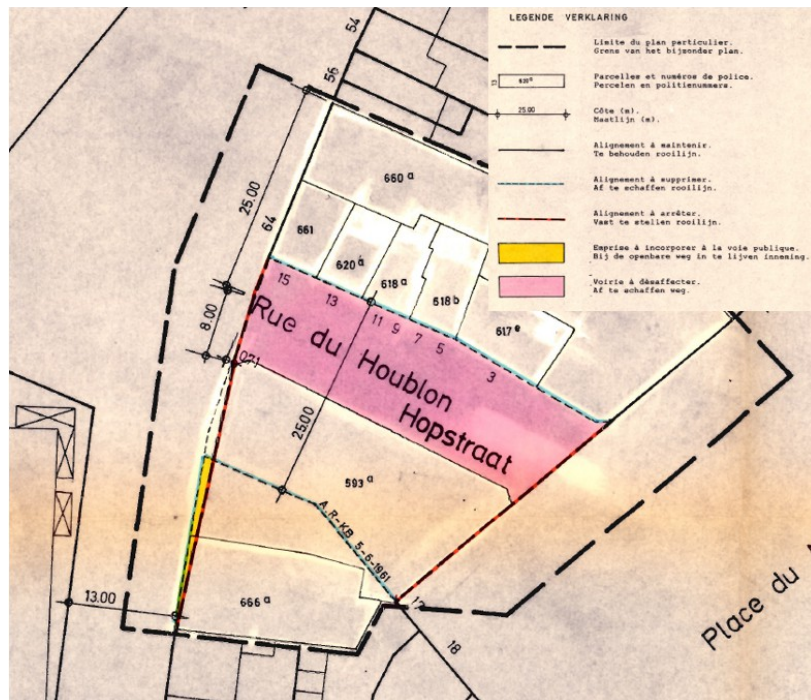
De perimeter van het BBP is opgenomen in de zone voor stedelijke herwaardering van 2020. Er moet worden opgemerkt dat deze er in 2016 reeds deel van uitmaakte.

De Zone voor Stedelijke Herwaardering (ZSH) verenigt wijken in moeilijkheden waar de overheidssector zijn investeringen opvoert. Deze zone werd door het Brussels Hoofdstedelijk Gewest vastgelegd om de levenskwaliteit en de sociaaleconomische integratie van de inwoners te verbeteren en om een nieuwe dynamiek te creëren voor de ontwikkeling van de lokale economie.

Roilijnen

Het BBP "Hopwijk" 60-27 bestaat uit een plan voor de wijziging van de roilijnen, dat tot doel had:

- de bestemming te veranderen van de Hopstraat;
- de roilijnen op te heffen;
- nieuwe roilijnen vast te leggen;
- een zone in de wegruimte op te nemen;



De Hopstraat heeft echter nooit een andere bestemming gekregen.

1.3 Motivering van de opheffing

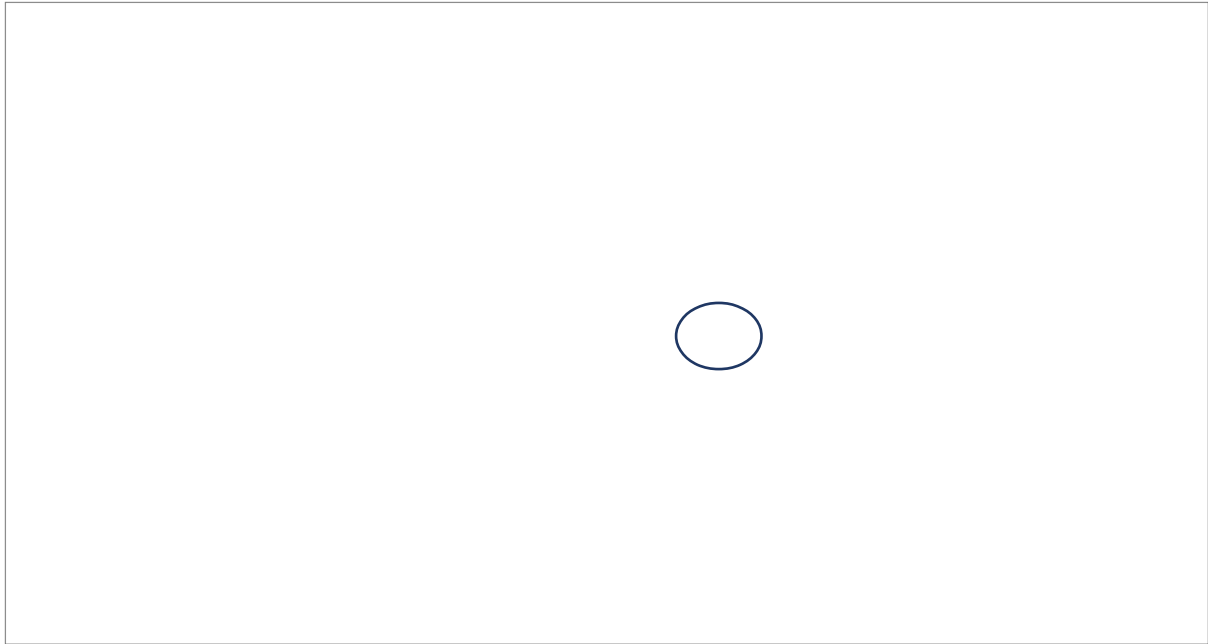
De volledige opheffing van het BBP nr. 60-27 "Hop" wordt gevraagd om de volgende redenen:

- De hele perimeter van het BBP is gebouwd volgens de behoeften van die tijd.
- De ontwikkeling en de functie van de Hopstraat zoals voorzien in het BBP (en tot op heden nog niet gerealiseerd) is niet langer relevant.
- Bij niet-naleving van de uiterste grens van de bebouwing na de wijziging van het wegennet, moet een nieuwe rooilijn worden vastgesteld.

2. Redenen voor de uitwerking van het BBP

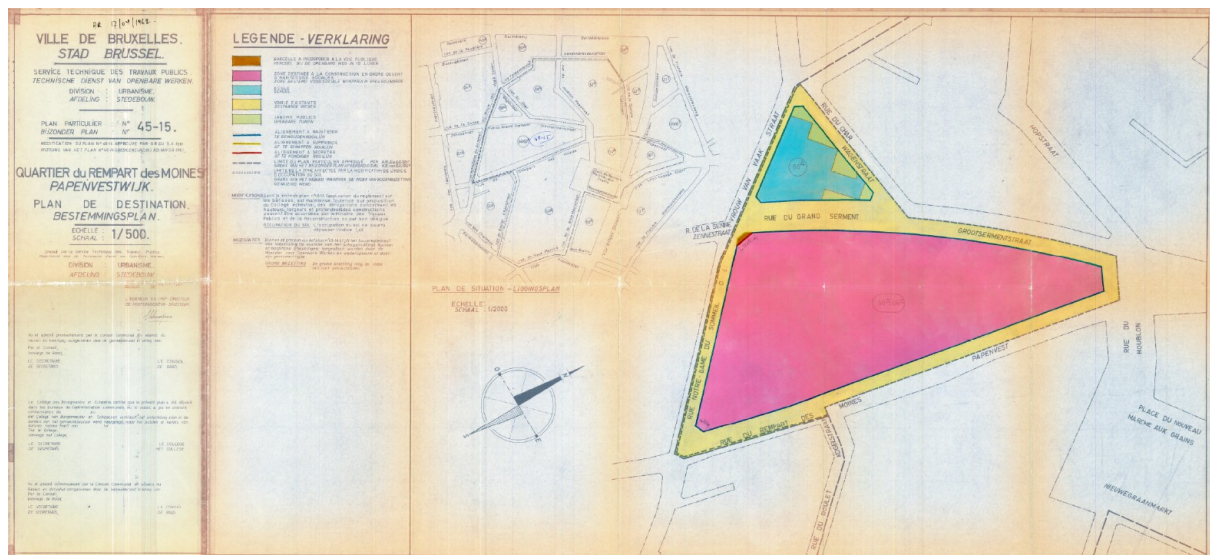
2.1 Historiek

Op 5 juni 1961 werd bij koninklijk besluit het Bijzonder Bestemmingsplan nr. 45-13/14 "Papenvestwijk" goedgekeurd. Het onteigeningsplan nr. 45-13 voorziet in de aankoop van verschillende percelen, met name voor de bouw van sociale woningen, de bouw van de kerk in de Papenvest en een aantal straatverbredingen, zoals de Papenvest, de Hopstraat en de Slotstraat. Bestemmingsplan nr. 45-14 voorziet in de verbredingen van de reeds genoemde straten, de bouw van diverse voorzieningen zoals de kerk, een politiebureau voor de derde divisie, diverse scholen en sociale woningen. Buiten deze verschillende zones die op het plan aangegeven zijn, zijn de huizenblokken bestemd voor huisvesting, handel en ambacht.



Bestemmingsplan BBP nr. 45-14

Op 17 april 1962 werd het Bijzonder Bestemmingsplan nr. 45-13/14 "Papenvestwijk" gedeeltelijk gewijzigd bij koninklijk besluit. De twee huizenblokken tussen de Onze-Lieve-Vrouw van Vaakstraat, de Wagenstraat, de Grootsermentstraat en de Papenvest vormden het voorwerp van een herziening die plan nr. 45-15 vormt. In het verslag aan de Gemeenteraad houdende vaststelling van plan nr. 45-15 wordt de gedeeltelijke herziening van het BBP gerechtvaardigd door het feit dat het noodzakelijk was een hoger aantal woningen mogelijk te maken dan vastgelegd in het eerste plan, namelijk 250, en dit aantal te beperken door een verhouding tussen de oppervlakte van het terrein en de oppervlakte van de bewoonbare niveaus. De andere wijzigingen betreffen de noodzaak om te kunnen afwijken van het bouwreglement en de vergroting van het kruispunt van de Zennestraat, Onze-Lieve-Vrouw van Vaakstraat en de Grootsermentstraat.



Bestemmingsplan BBP 45-15

Op 28 april 1977 werd bij koninklijk besluit besloten tot herziening van het Bijzonder Bestemmingsplan nr. 45-13/14 "Papenvestwijk". De doelstelling hier is de bestemming te herzien van het deel van het huizenblok waar de Sint-Katelijnekerk moest komen en

waarvan afgezien werd van de afbraak. In die tijd was er sprake van om de grond te verkopen aan de Brusselse Haard om er sociale woningen te bouwen. Dit besluit werd niet gevolgd door een herziening van het plan.

In 1979 werd in het sectorplan een groene zone afgekondigd op de huizenblokken in de buurt van de Papenvest, hetgeen in strijd is met het plan. In een herzieningsbesluit van 15 december 1981 dat genomen werd op grond van de non-conformiteit van de twee plannen, wordt de gemeente verzocht tot herziening over te gaan, hetgeen nooit is gebeurd.

Op 17 december 1992 werd bij een uitvoeringsbesluit van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest toestemming verleend voor de onteigening door de G.O.M.B. van gebouwen in Brussel-Stad, om redenen van algemeen belang, met het oog op de uitvoering van een stadsvernieuwingsproject op de perimeter die bekend staat als "Nieuwe Graanmarkt". Dit besluit voorziet in de onteigening van met name de onroerende goederen gelegen te Hofstraat 3 tot 15.

Op 6 mei 1993 keurde een uitvoeringsbesluit van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest het Bijzonder Bestemmingsplan nr. 60-27 "Hopwijk" van de Stad Brussel goed. Dit wijzigt gedeeltelijk het Bijzonder Bestemmingsplan nr. 45-13/14 "Papenvestwijk". Bijgevolg is het om redenen van openbaar nut noodzakelijk onmiddellijk bezit te nemen van de gebouwen die aangegeven zijn in het onteigeningsplan en rechtspleging bij hoogdringende omstandigheden toe te passen waarin de wet van 26 juli 1962 voorziet.

Op 14 oktober 1999 heeft een uitvoeringsbesluit van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest beslist om, om redenen van openbaar nut, het bijzonder bestemmingsplan nr. 60-27 "Hopwijk" van de Stad Brussel gedeeltelijk te wijzigen, teneinde de transformatie door de G.O.M.B., van het gebouw in aanbouw (gelegen aan de Nieuwe Graanmarkt 14-15-16-16A, hoek van de Hopstraat en de Papenvest, 64 tot 72), met het oog op de vestiging van een politiebureau op de benedenverdieping, de eerste en de vijfde verdieping mogelijk te maken.

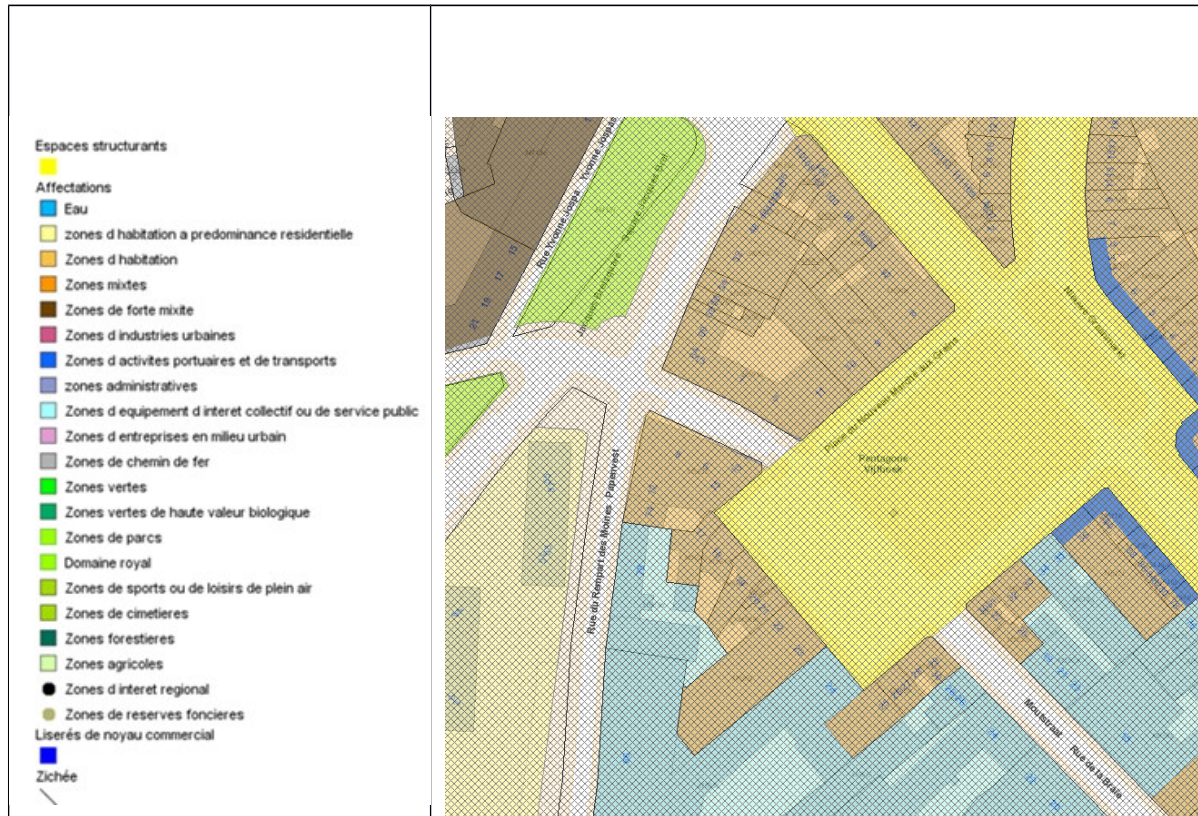
Op 5 oktober 2000 keurde de Brusselse Hoofdstedelijke Regering bij besluit het besluit van de Stad Brussel goed om het Bijzonder Bestemmingsplan nr. 45-13/14 "Papenvest" op te heffen, met uitzondering van de delen van de huizenblokken die opgenomen zijn in het bijzonder bestemmingsplan nr. 60-27 "Hopwijk".

2.2 Doelstellingen van het BBP


















De doelstelling van het BBP "Hop" was de uitvoering van een stedelijke operatie op de volledige perimeter door de bouw van woningen toe te staan en op de benedenverdiepingen functies te integreren zoals voorzieningen, handelszaken, enz. om nieuw leven te blazen in de perimeter. Het BBP was ook van plan een nieuwe bestemming te geven aan de Hopstraat door er een voetgangersstraat van te maken (hulpdiensten en leveringen zijn wel toegestaan) en wenste de gebouwen genummerd van 3 tot 15 te onteigenen. In 1999 werd bij een nieuw uitvoeringsbesluit besloten het plan te wijzigen om redenen van openbaar nut, met het oog op de vestiging van een politiebureau in het gebouw op de hoek tussen de Hopstraat en de Papenvest.

3. Vergelijkende analyse

1.1 Vergelijkende analyse van de grafische en schriftelijke voorschriften van het BBP en het GBP



Hier beschrijven we de bijzonderheden van het toepassingsgebied met betrekking tot de eisen van het BBP en het GBP.

	Limite du plan particulier Grens van het bijzonder plan
	Parcelles, bâtiments existants et numéros de police Percelen, bestaande gebouwen en politienummers
	Cours couvertes Overdekte koeren
	Nombre de niveaux des bâtiments existants : Aantal bouwlagen der bestaande gebouwen :
	- à toiture plate met plat dak
	- avec toiture à versants met hellend dak
	Niveau (m) au pied de la façade Hoogtepeil (m) aan de voet van de gevel
INDICATIONS DES IMPLANTATIONS ET DES GABARITS AANDUIDINGEN VAN DE INPLANTINGEN EN DE BOUWPROFIELEN	
	Cote (m) Meetlijn (m)
	Alignement Kooilijn
	Limite extrême des constructions Uiterste grens der gebouwen
	Limite entre zones de bâtisse à niveaux différents ou à différents types de façades Grens tussen bouwszones met verschillende bouwlagen of met verschillende soorten gevels
	Nombre de niveaux des nouveaux bâtiments: Aantal bouwlagen van de nieuwe gebouwen :
	- à toiture plate met plat dak
	- avec toiture à versants met hellend dak
	Zone de bâtiments principaux Zone voor hoofdgebouwen
	Zone d'annexes Zone voor bijgebouwen
	Voirie Wegen
	Passeage public sur sol privé Openbare doorgang op private grond



Plan nr. 4: Inplantings- en bouwprofielplan

	GBP	
	Woongebied	
Huisvesting	Deze gebieden zijn bestemd voor huisvesting.	Alle gebouwen binnen de woondoelinden, voornamelijk
Handelszaak	Buiten de linten voor handelskernen kunnen de benedenverdiepingen van de gebouwen bestemd worden voor handelszaken. De eerste verdieping kan eveneens bestemd worden voor handelszaken wanneer de plaatselijke omstandigheden dit mogelijk maken en nadat de handelingen en werken aan de speciale regelen van openbaarmaking zullen onderworpen zijn. De vloeroppervlakte bestemd voor handelszaken mag, per project en per gebouw, niet meer dan 150 m ² bedragen. Die oppervlakte mag onder voorwaarden, per project en per gebouw, op 300 m ² worden gebracht.	Handelszaken, kleine voorzieningen van collectief ondergebracht, zolang als van de gebouwen. Een apart voorzien.
Hotels	Deze gebieden kunnen ook bestemd worden voor hotelinrichtingen met een capaciteit van twintig kamers. Die capaciteit kan op vijftig kamers worden gebracht mits speciale regelen van openbaarmaking worden toegepast.	Hotels, jeugdherbergen, herbergen, alle andere vormen van logies maanden mogelijk maken, zijn
Voorzieningen	Deze gebieden kunnen eveneens worden bestemd voor de voorzieningen van collectief belang of voor openbare diensten en voor productieactiviteiten, waarvan de vloeroppervlakte van het geheel van deze functies per gebouw niet groter is dan 250 m ² . Deze oppervlakte is verhoogd tot 1.000 m ² voor school-, culturele, sportieve, sociale en gezondheidsvoorzieningen.	Handelszaken, kleine werkplaat collectief belang of openbare d deze functies beperkt blijven toegang tot de woningen moet
Kantoren	Deze gebieden kunnen ook worden bestemd voor kantoren waarvan de vloeroppervlakte, per gebouw, beperkt is tot 250 m ² . De vloeroppervlakte voor productieactiviteiten en de kantooroppervlakte mogen onder voorwaarden, per gebouw, tot 500 m ² worden vergroot.	/
Productieactiviteiten	Deze gebieden kunnen eveneens worden bestemd voor de voorzieningen van collectief belang of voor openbare diensten en voor productieactiviteiten, waarvan de vloeroppervlakte van het geheel van deze functies per gebouw niet groter is dan 250 m ² . Deze oppervlakte is verhoogd tot 1.000 m ² voor school-, culturele, sportieve, sociale en gezondheidsvoorzieningen. De vloeroppervlakte voor productieactiviteiten en de kantooroppervlakte mogen onder voorwaarden, per gebouw, tot 500 m ² worden vergroot. De voor productieactiviteiten bestemde vloeroppervlakte mag worden verhoogd tot 1.500 m ² per gebouw, mits een bijzonder bestemmingsplan in deze mogelijkheid voorziet.	Handelszaken, kleine werkplaat collectief belang of openbare d deze functies beperkt blijven toegang tot de woningen moet
Algemene voorwaarden	Algemene voorwaarden voor alle bestemmingen bedoeld in de voorschriften 2.1 tot 2.4: 1° enkel de handelingen en werken die betrekking hebben op de huisvesting, op de voorzieningen van collectief belang of van openbare diensten, alsmede op de handelszaken gelegen langs een lint voor handelskernen mogen de binnenterreinen van huizenblokken aantasten; 2° het stedenbouwkundig karakter van de bouwwerken en installaties strookt met dat van het omliggend stedelijk kader; wijzigingen eraan zijn onderworpen aan de speciale regelen van openbaarmaking; 3° de aard van de activiteiten is verenigbaar met het wonen; 4° de continuïteit van het wonen is verzekerd.	/

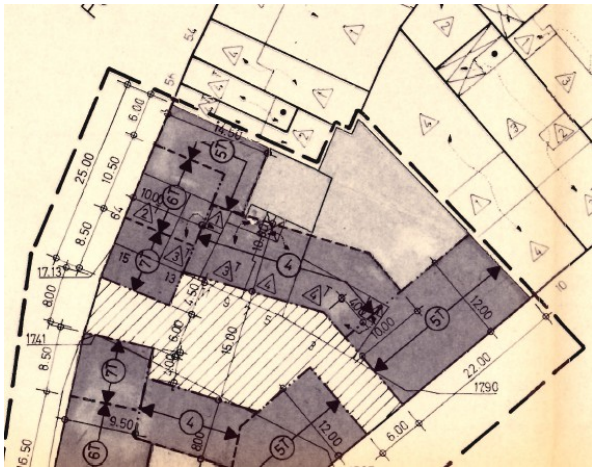
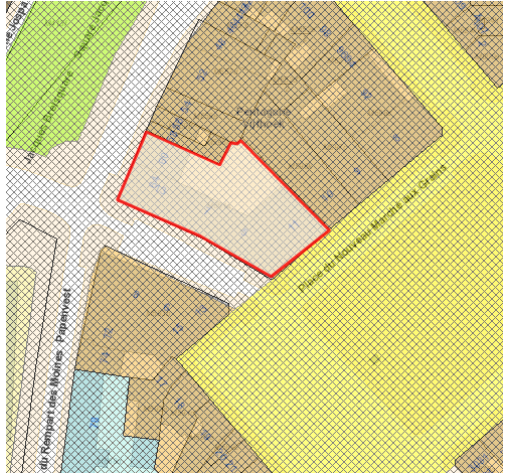
Het volledige BBP is opgenomen in een **GCHews**. Binnen deze gebieden wordt de wijziging van de bestaande feitelijke toestand van de bouwprofielen of van het aanzicht van de gevels die vanaf de voor het publiek toegankelijke ruimten zichtbaar zijn, onderworpen aan bijzondere voorwaarden, die het gevolg 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. Deze bijzondere voorwaarden zijn vastgelegd in een specifiek bestemmingsplan, in een stedenbouwkundige verordening of op grond van wetgeving met betrekking tot het behoud van het onroerend erfgoed. Zo niet, dan worden zij aangenomen nadat de Overlegcommissie advies heeft uitgebracht.

Dit zijn de belangrijkste voorschriften om te onthouden voor **huizenblok 1**:

BBP	GBP
	
<p>Het BBP staat huisvesting toe (meergezins- of eengezinswoningen), diverse functies op de benedenverdieping met een verplichte toegang tot de bovenverdiepingen voor huisvesting. Geen hotels of iets dergelijks.</p>	<p>Het GBP geeft het gebied aan als woongebied. De volledige perimeter valt onder een GCHEWS.</p>
<p>BESTAANDE TOESTAND:</p> <p>Het hele huizenblok is nu gebouwd. De huidige indeling van de gebouwen komt niet overeen met het inplantings- en bouwprofielplan. Er moet worden opgemerkt dat een deel van het gebouw gebruikt wordt door een medisch centrum en de politie.</p>	
<p>VERGELIJKING TUSSEN DE VOORSCHRIFTEN VAN HET BBP EN HET GBP:</p> <p>Wat de oppervlakte betreft, is het BBP minder strikt dan het GBP, aangezien het geen enkele limiet aangeeft. Voorzieningen, handelszaken, activiteiten, enz. mogen echter nergens anders dan op de benedenverdieping worden ondergebracht en de toegang tot de bovenverdiepingen moet worden gehandhaafd.</p> <p>Het BBP is strikter ten aanzien van de hotelsector, aangezien alles wat daarmee verband houdt, verboden is.</p> <p>Het BBP staat geen kantoren toe.</p>	
<p>IMPACT:</p> <p>De opheffing van het BBP maakt het mogelijk om de huisvesting te vrijwaren in woongebied, hoewel het GBP</p>	

flexibeler is op het vlak van de maximumdrempels die men kan bereiken voor de secundaire bestemmingen. Kantoren en hotels zullen hier ook worden toegestaan. Voorschrift 0.12 van het BBP maakt het evenwel mogelijk om de bestaande huisvesting in woongebied te beschermen. Dit voorschrift staat de schrapping van woningen immers slechts onder zeer strikte compenserende maatregelen toe. Tenslotte zijn op grond van het algemene voorschrift 0.7 van het BBP voorzieningen in woongebied toegestaan voor zover zij verenigbaar zijn met de hoofdbestemming van het gebied en de kenmerken van het omliggend stedelijk kader. Wanneer deze voorzieningen niet behoren tot de activiteiten die toegelaten zijn door de bijzondere voorschriften of wanneer de door de bijzondere voorschriften van het gebied toegestane vloeroppervlakte wordt overschreden, worden deze voorzieningen onderworpen aan de speciale regelen van openbaarmaking. We kunnen dus besluiten, in termen van bestemmingen, dat de opheffing van het BBP meer ruimte biedt aan een diversiteit van functies.

Dit zijn de belangrijkste voorschriften om te onthouden voor **huizenblok 2**:

BBP	GBP
	
<p>Het BBP staat huisvesting toe (meergezins- of eengezinswoningen), diverse functies op de benedenverdieping met een verplichte toegang tot de bovenverdiepingen voor huisvesting. Geen hotels of iets dergelijks.</p>	<p>Het GBP geeft het gebied aan als woongebied. De volledige perimeter valt onder een GCHEWS.</p>
<p>BESTAANDE TOESTAND:</p> <p>Het hele huizenblok is nu gebouwd. Een crèche en handelszaken bevinden zich op de benedenverdieping.</p>	
<p>VERGELIJKING TUSSEN DE VOORSCHRIFTEN VAN HET BBP EN HET GBP:</p> <p>Wat de oppervlakte betreft, is het BBP minder strikt dan het GBP, aangezien het geen enkele limiet aangeeft. Voorzieningen, handelszaken, activiteiten, enz. mogen echter nergens anders dan op de benedenverdieping worden ondergebracht en de toegang tot de bovenverdiepingen moet worden gehandhaafd.</p>	

Het BBP is strikter ten aanzien van de hotelsector, aangezien alles wat daarmee verband houdt, verboden is.
Het BBP staat geen kantoren toe.

IMPACT:

De opheffing van het BBP maakt het mogelijk om de huisvesting te vrijwaren in woongebied, hoewel het GBP flexibeler is op het vlak van de maximumdrempels die men kan bereiken voor de secundaire bestemmingen. Kantoren en hotels zullen hier worden toegestaan. Voorschrift 0.12 van het BBP maakt het evenwel mogelijk om de bestaande huisvesting in woongebied te beschermen. Dit voorschrift staat de schrapping van woningen immers slechts onder zeer strikte compenserende maatregelen toe. Tenslotte zijn op grond van het algemene voorschrift 0.7 van het BBP voorzieningen in woongebied toegestaan voor zover zij verenigbaar zijn met de hoofdbestemming van het gebied en de kenmerken van het omliggend stedelijk kader. Wanneer deze voorzieningen niet behoren tot de activiteiten die toegelaten zijn door de bijzondere voorschriften of wanneer de door de bijzondere voorschriften van het gebied toegestane vloeroppervlakte wordt overschreden, worden deze voorzieningen onderworpen aan de speciale regelen van openbaarmaking. We kunnen dus besluiten, in termen van bestemmingen, dat de opheffing van het BBP meer ruimte biedt aan een diversiteit van functies.



Kaart van de toelaatbare kantorsaldi (KaTK's):

Maas	Woongebied	Gemengd gebied
BRU-08	-12,444	+2.399

De perimeter van het BBP maakt deel uit van de maas BRU-08. Het saldo is negatief (februari 2021) voor het woongebied. Het is derhalve onmogelijk om vergunningen uit te reiken die administratieve kantooroppervlakten mogelijk maken, onverminderd de toepassing van de verschillende vrijwaringsclausules van het GBP die het mogelijk maken om af te wijken van het negatieve saldo van toelaatbare kantoren.

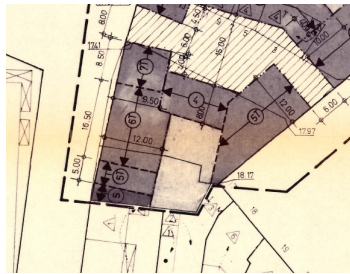

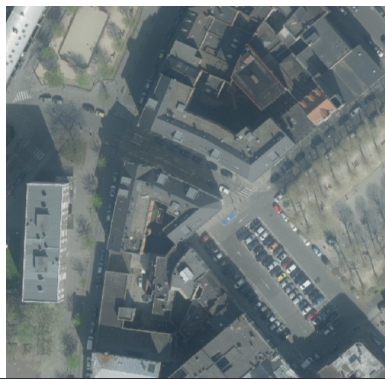
1.2 Analyse van de erfgoedkwestie in het licht van de plannen



Het hele gebied is ingeschreven in GCHEWS in het GBP (gebied van cultureel, historisch en esthetisch belang of voor verfraaiing). Binnen deze gebieden “wordt de wijziging van de bestaande feitelijke toestand van de bouwprofielen of van het aanzicht van de gevels die vanaf de voor het publiek toegankelijke ruimten zichtbaar zijn, onderworpen aan 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”.

Geen enkel goed, binnen de perimeter van het BBP, is opgenomen in de inventaris. Het BBP bevat geen enkel erfgoedvoorschrift van zijn kant.

1.3 Vergelijkende analyse van de voorschriften van de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening (GSV) en het BBP

BLOK 1 en 2		
BBP	Feitelijke situatie 1996	Feitelijke situatie 2019
		
	Voorschriften BBP	GSV
<p>Implantingen</p>	<p>De bouwwerken van de benedenverdieping moeten op de rooilijn gebouwd worden.</p> <p>Plan 4 toont ook de uiterste grens van de bouwwerken langs de "Hopstraat". De afstanden in meters tot de rooilijnen worden steeds loodrecht hierop genomen. Deze limiet omvat alle uitspringende delen, met uitzondering van eventuele veiligheidsvoorzieningen, beperkt tot een uitsprong van 0,9 m in overeenstemming met de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek.</p> <p>Uitspringende bouwwerken die hoger zijn dan 6 m ten opzichte van de stoep zijn toegestaan aan de gevel, op voorwaarde dat zij over de gehele gevel zijn verdeeld en beperkt blijven tot een oppervlakte van 40% hiervan.</p>	<p>De gevel van de constructie wordt geplaatst op de rooilijn of, in voorkomend geval, op de bouwlijn.</p> <p>De omvang van balkons, terrassen en erkers mag niet groter zijn dan twee verticale vlakken die met een hoek van 45° ten opzichte van de gevel en uitgaande van de mandelige grens getrokken zijn. De totale breedte van de erkers, balkons en terrassen bedraagt minder dan 2/3 van de breedte van de gevel.</p>
<p>Bouwprofielen</p>	<p>De bouwprofielen houden verband met het aantal niveaus dat op plan 4 aangegeven is. De niveaus van de bouwwerken variëren van 4 tot 7 verdiepingen.</p> <p>Deze bouwprofielen komen echter niet</p>	<p>De naastliggende bouwwerken (buiten het BBP) hebben tussen 1 en 5 niveaus. Het is derhalve denkbaar dat een aantal daarvan met één of meer verdiepingen verhoogd kunnen worden.</p>

	<p>overeen met de werkelijkheid. De bouwprofielen komen eerder overeen met 5 niveaus + dak, waarbij de benedenverdieping een hoger dan gemiddelde plafondhoogte heeft.</p>	<p>Dit is evenwel niet het geval voor de gebouwen van het BBP die reeds een hoger bouwprofiel hebben dan de naastliggende gebouwen. In geval van een vergunningsaanvraag voor een van de gebouwen, mogen de toekomstige bouwprofielen dus niet groter zijn dan die welke door het huidige BBP voorgeschreven worden.</p>
Diepten	<p>Plan 4 toont de grenzen tussen gebieden van gebouwen met verschillende niveaus of verschillende soorten gevels.</p> <p>De diepten van de <u>voornaamste bouwwerken</u> variëren tussen 8 en 12 m voor huizenblok 1 en tussen 10 en 14,50 m voor huizenblok 2.</p>	<p>Op een hoekterrein wordt de mandelige maximumdiepte bepaald op grond van de regels van artikel 4, titel 1 van de GSV. Zo mag het bouwwerk het profiel van het naastliggende bouwwerk overschrijden met een diepte van maximaal 3 m.</p> <p>Er moet dus rekening worden gehouden met de begrippen bestaande mandeligheid en goede ruimtelijke ordening.</p>
Gebied met bijgebouwen	<p>De bouw van een bijgebouw met een plat dak is in het hele gebied toegestaan. Het aantal niveaus is beperkt tot 1.</p>	<p>De GSV beperkt de bouwwerken tot $\frac{3}{4}$ van de lengte van het perceel. De GSV is dus strikter dan het BBP dat toestaat dat het hele perceel wordt bestreken. Indien zij vandaag aan het BBP voldoen, zouden zij niet aan de GSV voldoen in geval van opheffing en nieuwe aanvraag van een stedenbouwkundige vergunning. De opheffing van het BBP zou derhalve gevolgen hebben voor de bouw van bijgebouwen op de binnenterreinen van huizenblokken. .</p>
Daken	<p>De daken van de hoofdgebouwen zijn schuine of platte daken.</p>	<p>Geen verplicht daktype</p>
Uithangborden en reclame	<p>Het is verboden om op gebouwen enige vorm van reclame aan te brengen die niet in het gebouw geïntegreerd is of gepland is in het kader van een architecturale integratiestudie.</p> <p>Uithangborden of alle andere middelen moeten een verantwoord esthetisch uitzicht hebben, in perfecte harmonie met de omgeving en in het bijzonder met het karakter van de gevel en de naastliggende gevels.</p>	<p>Titel VI moduleert de voorschriften geleidelijk volgens vier zones van het gewestelijk grondgebied waarbinnen de voorschriften variëren van heel strikt tot heel soepel:</p> <p>1° De verboden zone; 2° De beperkte zone; 3° De algemene zone; 4° De uitgebreide zone.</p> <p>De Hopstraat bevindt zich in een algemene zone.</p>
Openbare doorgangsgebied op privéterrein	<p>Het BBP vermeldt een openbaar doorgangsgebied op privéterrein (Hopstraat). Dit gebied is uitsluitend bestemd voor voetgangers maar maakt evenwel de doorgang mogelijk voor voertuigen van hulpdiensten en staat, onder door de Stad vast te stellen voorwaarden, de doorgang toe van voertuigen voor leveringen aan instellingen die aan dit gebied gelegen zijn. Parkeren is verboden. Geen enkel gebouw mag beschikken over een toegang/uitgang voor voertuigen die</p>	<p>/</p>

	uitgeeft op het gebied. De stad kan de aanleg van overdekte terrassen met een beperkte oppervlakte toestaan, voor zover het voetgangersverkeer er niet door gehinderd wordt.	
Weggebied	Dit gebied is bestemd voor zowel autoverkeer als voetgangers en openbaar vervoer.	/
Garages en parkings	Gebouwen moeten voorzien zijn van één parkeerplaats per woning.	Het minimumaantal te voorziene parkeerplaatsen is 1 en het maximumaantal 2 per woning.
<p>Het BBP bevat andere algemene esthetische of ontwikkelingsgerelateerde voorschriften om de bouw van gebouwen in harmonie met de omliggende gebouwen mogelijk te maken.</p> <p>Er kan worden geschat dat de opheffing van het BBP geen significante gevolgen zal hebben voor de inplantingen en de bouwprofielen. Integendeel, door terug te grijpen naar de voorschriften van de GSV zullen de binnenterreinen van huizenblokken beter worden vrijgemaakt.</p>		

4. Analyse van de criteria voor de vaststelling van de vermoedelijke omvang van de effecten van de plannen

4.1 De mate waarin het plan in kwestie een kader definieert voor andere projecten of activiteiten

Het BBP bestaat erin om de aanlegregels voor een bepaalde perimeter te definiëren, zodat een kader kan worden ingevoerd voor de ontwikkeling van projecten of activiteiten binnen de perimeter.

Het BBP "Hop" voorzagt in de herstructurering van een weg en de bouw van gebouwen om het huizenblok af te sluiten.

Met de totale opheffing van het BBP zullen de reglementen en de bestaande stedenbouwkundige bepalingen, zoals het GBP en de GSV, strikt van toepassing zijn om de bestemmingen en eigenschappen van de bebouwing vast te leggen. De strategische documenten, zoals het GDPO (gewestelijk plan voor duurzame ontwikkeling) of ook op termijn het GemPDO (gemeentelijk plan voor duurzame ontwikkeling, in ontwikkeling) zullen wat hun betreft de strategische ontwikkelingsprincipes bepalen.

4.2 de mate waarin de opheffing van het plan andere plannen, programma's of reglementen, met inbegrip van die welke deel zijn van een hiërarchisch geheel, beïnvloedt;

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

Om te zien in welke mate de totale opheffing van het BBP de andere plannen beïnvloedt, moeten ze een voor een geanalyseerd worden.

4.2.1 Het Gewestelijk Plan voor Duurzame Ontwikkeling (GPDO)

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

Het GPDO is niet zo uitgebreid in verband met de perimeter van het BBP. We kunnen niettemin afleiden dat de perimeter:

- in een prioritaire vergroeningszone;
- opgenomen in een groene continuïteit (Hopstraat);
- opgenomen in een sociaal-economisch zwak gebied;
- zich in een zone voor stedelijke herwaardering bevindt,
- in de buurt van een regionale fietsroute (Papenvest)

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

4.2.2. Bijzonder Bestemmingsplan (BBP)

Het BBP is goedgekeurd in 1993, ofwel 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, werd goedgekeurd op 02/05/2013 en is van toepassing sinds 21/12/2013.

=> Op basis van de hierboven beschreven vergelijkende analyse zal de totale opheffing van het BBP weinig invloed hebben op de ontwikkeling van het gebied. Het GBP beschermt de huisvesting in het gebied en beperkt de ontwikkeling van secundaire bestemmingen.

4.2.3. Het Gemeentelijke Ontwikkelingsplan

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.

In het GemOP van 2004 worden geen specifieke acties op de perimeter vermeld op het gebied van stedenbouw.

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

=> De opheffing van het BBP beantwoordt niet aan de verschillende doelstellingen die zijn vastgelegd door het GemOP.

4.2.4 Conclusie

De volledige intrekking van het BBP maakt het mogelijk dat de verschillende hieronder vermelde plannen hun doelstellingen bereiken.

4.3 de afstemming tussen de opheffing van het plan en de integratie van milieuoverwegingen, vooral met het oog op de bevordering van duurzame ontwikkeling;

De opheffing van het BBP druist 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.

4.4 de milieuproblemen die verbonden zijn aan de opheffing van het plan;

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

4.4.1 Op stedenbouwkundig niveau

Op het niveau van de bestemmingen

Het is van belang om op te merken dat de inhoud van het BBP "Hop" werd goedgekeurd voordat het BBP of het demografisch GBP verschenen is. Het gevolg is dat de elementen van het BBP die afwijken van het momenteel van kracht zijnde demografisch GBP, impliciet opgeheven zijn (zie de verklarende omzendbrief nr. 15 betreffende het stelsel van de impliciete opheffing van 28/06/2001).

Uit de vergelijkende analyse van de voorschriften van het BBP en de voorschriften van het GBP is gebleken dat het BBP strikter is ten aanzien van het verbod op kantoor- en hotelfuncties, alsmede het verbod om de 1^{ste} verdieping te bestemmen voor handelszaken. Door terug te vallen op de voorschriften van het GBP zou echter een grotere verscheidenheid mogelijk zijn, zij het beperkt gezien de maximaal toegestane oppervlakten voor secundaire bestemmingen. Hoewel de impact gering is, zou er bovendien kunnen worden gesteld dat er sprake is van een impliciete opheffing, aangezien het BBP, op de benedenverdieping, de maximale handelsoppervlakte niet beperkt.

Er moet evenwel worden opgemerkt dat de terugkeer naar de voorschriften van het GBP de huisvesting zal blijven beschermen (algemeen voorschrift 0.12). Een gecontroleerde verscheidenheid zal worden toegestaan (algemeen voorschrift 0.7) aangezien de voorzieningen verenigbaar moeten zijn met de hoofdbestemming van het gebied en de kenmerken van het omliggend stedelijk kader. In sommige gevallen zijn speciale regelen van openbaarmaking vereist.

Op het niveau van de fysieke eigenschappen

De opheffing van het BBP impliceert dat de fysieke bouweigenschappen die daarin zijn gedefinieerd, niet langer van toepassing zijn. De kenmerken die gedefinieerd zijn door de GSV, worden dan van kracht. De opheffing kan dus een invloed hebben op de toekomstige ontwikkeling van de wijk, in die zin dat ze soms preciezer of specifiekker zijn dan in de GSV.

De opheffing van het BBP heeft geen gevolgen voor de **inplanting**, omdat de gebouwen altijd op de rooilijn moeten blijven wat de voorgevels betreft.

In **termen van bouwprofiel** legt het BBP precieze bouwprofielen op, die vermeld worden op het plan. Bij opheffing van het BBP neemt de GSV het over. De GSV legt algemeen bouwprofielen op die vergelijkbaar zijn met die van de aangrenzende gebouwen. De bouwprofielen van de gebouwen aan de rand van het BBP zijn aan de kant van huizenblok 1 aanzienlijk lager. Bijgevolg zal de opheffing van het BBP de verhoging van de bouwprofielen die opgenomen zijn in dit deel van het BBP niet mogelijk maken. In geval van een vergunningsaanvraag voor een van de gebouwen, mogen de toekomstige bouwprofielen dus niet groter zijn dan die welke door het huidige BBP voorgeschreven worden.

Op het niveau van de **daken** preciseren de voorschriften van het BBP enkele elementen ten opzichte van de GSV. De opheffing van het BBP zal niettemin geen impact hebben. De GSV maakt het mogelijk om meer verschillende soorten daken te gebruiken. Er kan echter worden gesteld dat dit geen significante gevolgen zal hebben voor het milieu.

Op het niveau van de esthetiek van de gebouwen

Het BBP schrijft het gebruik van bepaalde materialen voor gevels en daken voor. De GSV gaat niet in op deze details. Dergelijke details zullen echter worden besproken tijdens een vergunningsaanvraag.

Het BBP verbiedt elke vorm van reclame die niet in het gebouw geïntegreerd is of gepland is in het kader van een architecturale integratiestudie. Wat de GSV betreft, ligt de Hopstraat in een zogenaamde "algemene" zone, zodat de voorschriften er vrij soepel zijn.

Op het gebied van de wegen

Het BBP voorziet in een openbaar doorgangsgebied op privéterrein tussen de twee huizenblokken. Deze weg, de Hopstraat, is echter niet aangelegd op de in het BBP voorgestelde manier. In geval van opheffing speelt de GDV geen rol bij dit soort voorschriften.

Wat de ontwikkeling van de binnenterreinen van huizenblokken betreft

In het gebied dat in het BBP opgenomen is als **gebied met bijgebouwen** zijn gebouwen van één verdieping met een plat dak toegestaan. Om bouwwerken op de binnenterreinen van huizenblokken te beperken, staat de GSV het bouwen van de benedenverdieping toe tot maximaal $\frac{3}{4}$ van de diepte van het perceel. Bovendien wordt een waterdoorlatend oppervlak van minstens 50 % vastgelegd in de koeren en tuinen. De opheffing van het BBP kan de situatie dus alleen maar verbeteren met het oog op de bestaande situatie.

4.4.2. Op het niveau van het erfgoed

Het BBP "Hop" bevat geen voorschriften voor het behoud van het erfgoed. In dit opzicht, en gezien bovenstaande analyses van bestemmingen en inplantingen/bouwprofielen, zal de opheffing van het BBP geen gevolgen hebben voor het erfgoed.

4.4.3 Op het niveau van de mobiliteit

Aangezien het huidige wegennet in het geheel niet overeenstemt met hetgeen in het BBP goedgekeurd is, noch wat de ruimte, noch wat het verkeer en het parkeren betreft, zal de

opheffing van het BBP waarschijnlijk geen gevolgen hebben voor de mobiliteit in het gebied door de bewegingen die worden veroorzaakt door de verschillende functies en de bijbehorende parkeerbehoeften. Gelet op de locatie van het BBP, zijn ligging in toegankelijkheidsgebied B in de GSV kunnen we ons voorstellen dat een niet te verwaarlozen deel van de verplaatsingen reeds anders gebeuren dan met de auto en dat dit in de toekomst ook zo zal zijn.

4.4.4 Op het niveau van de bodem, ondergrond en het water

Het BBP bevat geen enkel specifiek voorschrift met betrekking tot de bodem of in verband met de waterproblematiek. Integendeel, het volledige perceel was bestemd voor bebouwing.

De GSV is veel strikter door de bouwwerken te beperken met bijgebouwen tot op $\frac{3}{4}$ van de diepte van het perceel, onder voorwaarden, en door voor te schrijven dat de resterende oppervlakte doorlatend moet zijn en voor 50% van het gebied moet worden beplant. Voorschrift 0.6. van het GBP wijst er bovendien op 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.

Zo maken de voorschriften van het GBP en de GSV het mogelijk om de opheffing van het BBP op te vangen. De situatie kan alleen maar beter worden. Het is immers niet mogelijk om op het perceel meer te bouwen dan thans het geval is.

4.4.5 Op het niveau van de fauna en flora

De enige verplichting op dit niveau in het BBP is de behandeling van het platte dak van de gebieden met bijgebouwen als een hangende tuin. De opheffing van het BBP zou het mogelijk maken de voorschriften van de GSV te gebruiken die gunstiger zijn voor het vrijmaken van de binnenterreinen van de huizenblokken.

4.4.6 Op sociaal-economisch niveau

De wijziging van de bestemmingen kan een impact vertonen op het sociale en economische domein:

Wat de **huisvesting** betreft, staat de opheffing van het BBP de bescherming ervan in het gebied niet in de weg, omdat we ons in een woongebied van het GBP bevinden. Bovendien beschermt voorschrift 0.12 van het BBP de bestaande woningen in het woongebied. Het staat de schrapping van woningen immers slechts onder zeer strikte compenserende maatregelen toe.

Wat ten slotte de "**secundaire**" bestemmingen betreft (voorziening/kantoor/productieactiviteiten/handel) zal de opheffing van het BBP leiden tot een grotere verscheidenheid aan functies, terwijl ze evenwel beperkt worden. Er moet ook worden opgemerkt dat op grond van voorschrift 0.7 van het BBP voorzieningen in woongebied toegestaan zijn voor zover zij verenigbaar zijn met de hoofdbestemming van het gebied en de kenmerken van het omliggende stedelijke kader. Wanneer deze voorzieningen niet behoren tot de activiteiten die toegelaten zijn door de bijzondere voorschriften of wanneer de door de bijzondere voorschriften van het gebied toegestane vloeroppervlakte

wordt overschreden, worden deze voorzieningen onderworpen aan speciale regelen van openbaarmaking.

4.4.7 Op het niveau van de mens

Het BBP voorziet in de aanleg van een openbare doorgang op privéterrein die uitsluitend bestemd is voor voetgangers maar ook de doorgang toelaat voor voertuigen van hulpdiensten en, onder door de Stad vast te stellen voorwaarden, voor de doorgang van voertuigen voor leveringen aan de instellingen die aan het gebied gelegen zijn.

Vandaag is het een openbare weg. In geval van opheffing zou het opnieuw komen tot de bestaande situatie.

4.4.8 Andere domeinen

We hebben geen gevolgen vastgesteld voor de andere domeinen.

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

Er zijn geen beperkingen ten aanzien van de milieuwetgeving.

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

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

Bij opheffing van het BBP zijn de effecten quasi onbestaande.

5.2 De cumulatieve aard van de effecten:

Niet van toepassing.

5.3 De grensoverschrijdende aard van de effecten:

Niet van toepassing.

5.4 De risico's voor de menselijke gezondheid of het milieu (bv. door ongevallen):

Niet van toepassing.

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

Niet van toepassing.

5.6 De waarde en de kwetsbaarheid van het gebied dat kan worden getroffen, omwille van:

- bijzondere natuurlijke kenmerken of bijzonder cultureel erfgoed

Zie het volgende punt "de effecten op gebieden en landschappen die door een lid-Staat, door de Gemeenschap, dan wel in internationaal verband als beschermd gebied zijn erkend".

- 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.

1 Conclusies

In het licht van wat hierboven is uiteengezet, kunnen wij besluiten dat de volledige opheffing van het plan geen grote effecten zal hebben op de omgeving.

De voorschriften van de GSV, het GBP, de bevestiging van de rooilijnen en tot slot het begrip van de goede aanleg van de locatie zullen de wijk in staat stellen om zich op harmonieuze wijze verder te ontwikkelen.