



Ref. Farde e-Vergaderingen : 2574493

VERTALING

Nr DO : 74

Ontwerp-Besluit - Raad van 22/04/2024

Onderwerp : BBP nr. 44-43 "Zaterdagplein" - BBP nr. 80-41 "Orts-Devaux" - BBP nr. 25-10/25-11 "Sint-Gorikspein" - BBP nr. 48-30 "Vossen".- Volledige opheffingen.- Openbaar onderzoek.

DE GEMEENTERAAD,

Gelet op de nieuwe gemeentewet, met name de artikelen 117 en 234;

Gelet op het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening, aangenomen bij Regeringsbesluit op 1 september 2019, met name artikel 40 en volgende;

Gelet op het Besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 20 februari 2020 houdende organisatie van de gewestelijke financiële tegemoetkoming in de kosten voor het opstellen, wijzigen en opheffen van de bijzondere bestemmingsplannen (BBP);

Gelet op het Gemeentelijk Ontwikkelingsplan, goedgekeurd bij Regeringsbesluit op 2 december 2004;

Gelet op het Gewestelijk Ontwikkelingsplan, goedgekeurd door de Regering op 12 juli 2018;

Gelet op het Gewestelijk Bestemmingsplan, goedgekeurd door de Regering op 3 mei 2001 en zijn wijziging bij Besluit van 2 mei 2013;

Gelet op het project van Gemeentelijk Plan voor Duurzame Ontwikkeling (GemPDO), voorlopig aangenomen door de Gemeente Raad op 4 december 2023

Gelet op het besluit van de Gemeenteraad van 17/10/2022 tot goedkeuring van het principe van de volledige opheffing van BBP met een hoofdzakelijk behoudend karakter, gelegen in de Vijfhoek;

Overwegende dat er momenteel een zestigtal Bijzondere Bestemmingsplannen (BBP) bestaan voor het grondgebied van de Stad waarvan een vijftigtal werden goedgekeurd vóór de inwerkingtreding van de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening (GSV - 1999) en van het Gewestelijk Bestemmingsplan (GBP - 2001);

Overwegende dat, in het kader van het beleid van de Stad Brussel gericht op een administratieve vereenvoudiging van de gemeentelijke stedenbouwkundige plannen en reglementen, werd beslist om de procedure in te zetten tot volledige opheffing van de BBP's nr. 48-30 'Vossen', nr. 44-43 'Zaterdagplein', nr. 25-10/11 'Sint-Gorikspein' en nr. 80-41 'Orts-Devaux'; Dat de analyse van de impact van hun opheffing aan de hand van de criteria van bijlage D van het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening (BWRO) aantoonde dat de toepassing van de voorschriften van het Gewestelijk Bestemmingsplan en van de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening een goede plaatselijke aanleg kan waarborgen;

Overwegende dat het BBP nr. 48-30 'Vossen', bestaande uit een plan van de bestaande toestand, een plan van aanleg en geschreven voorschriften, werd goedgekeurd op 17/03/1980; Dat de perimeter van het BBP zich bevindt in de Vijfhoek van de Stad Brussel, dat hij wordt begrensd door de Vossen-, de Blaes-, de Kapucijnen- en de Hoogstraat;

Overwegende dat het BBP nr. 44-43 'Zaterdagplein', bestaande uit een plan van aanleg, een plan van de bestaande toestand en geschreven voorschriften, werd goedgekeurd op 14/04/1980; Dat de perimeter van het BBP zich bevindt in de Vijfhoek van de Stad Brussel, dat hij wordt begrensd door het Zaterdagplein, het Sint-Katelijneplein en de Lakensestraat;

Overwegende dat het BBP nr. 25-10/11 'Sint-Gorikspein', bestaande uit een onteigeningsplan, een plan van de bestaande toestand, een plan van aanleg en geschreven voorschriften, werd goedgekeurd op 22/09/1986; Dat de perimeter van het BBP zich bevindt in de Vijfhoek van de Stad Brussel, dat hij wordt begrensd door het Sint-Gorikspein en de Groot Eiland-, de Rijkenklaren-, de Sint Kristoffel en de Pletinckxstraat;

Overwegende dat het BBP nr. 80-41 'Orts-Devaux', bestaande uit een liggingsplan, een plan van de bestaande rechtstoestand, een plan van de bestaande feitelijke toestand, een schema van bestemmingen, een plan van de inplantingen en een boek met de analyseverslagen van de bestaande toestand, werd goedgekeurd op 15/06/1998; dat de perimeter van het BBP zich bevindt in de Vijfhoek van de Stad Brussel, dat hij wordt begrensd door de Auguste Ortsstraat, de Vissermansstraat, de Paul Devauxstraat en het Beursplein;

Overwegende dat de Raad op 06/10/2022, de principebeslissing nam om het departement 'Stadsontwikkeling' te vragen de procedures aan te vatten voor de volledige opheffing van de BBP's nr.48-30 'Vossen', nr. 44-43 'Zaterdagplein', nr.25-10/11 'Sint-Gorikspein' en nr. 80-41 'Orts-Devaux';

Overwegende dat de Gemeenteraad, op 20/11/2023:

- De beslissing goedkeurde om de procedures aan te vatten tot volledige opheffing van de BBP's nr. 48-30 'Vossen', nr. 44-43 'Zaterdagplein', nr. 25-10/11 'Sint-Gorikspein' en nr. 80-41 'Orts-Devaux';
- Oordeelde dat de opheffing ervan geen noemenswaardige gevolgen voor het milieu zou hebben;
- Het advies vroeg van de gewestelijke instellingen over de genoemde opheffingen overeenkomstig artikel 44 van het BWRO;

Overwegende dat het gewestelijk bestuur belast met de territoriale planning (Perspective.brussels) op 16/02/2024 tijdig zijn advies heeft uitgebracht over de opportuniteit om het BBP nr. 48-30 'Vossen' volledig op te heffen; Dat dit advies gunstig is, onder voorbehoud van presentatie van de planologische context van het GPDO, aanvulling van de motivering met de patrimoniale intenties die dankzij het BBP konden worden gerealiseerd, en verduidelijking van de verbanden tussen het BBP en het GBP op niveau van het parkgebied (GBP) en openbaar groengebied (BBP); Dat om de publieke toegang te garanderen ondanks de opheffing van het BBP, de Stad zou moeten overwegen een besluit in deze zin aan te nemen;

Overwegende dat Leefmilieu Brussel op 14/02/2024 heeft geoordeeld dat de volledige opheffing van het BBP nr. 48-30 'Vossen' niet het voorwerp moest uitmaken van een milieueffectenrapport en dat het goed zou zijn om een nieuwe erfdienstbaarheid vast te leggen om de publieke toegankelijkheid van het park te behouden;

Overwegende dat de volledige opheffing van het BBP nr. 48-30 'Vossen' dus nog altijd gerechtvaardigd is 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 ervan worden bereikt, namelijk: beschermen van het gebouwd erfgoed in de perimeter (het programma van het BBP werd over 't geheel genomen gerealiseerd op erfgoedvlak, in het bijzonder voor de gevelrij 4-20), rooilijnen vastleggen, de huisvesting beschermen, het binnenterrein van het huizenblok beschermen en er een openbare groene ruimte inrichten, de bouwhoogtes beperken en zorgen voor een mix van functies.
2. De opheffing van het BBP is in lijn met de doelstelling van de gemeente om haar bijzondere bestemmingsplannen op te schonen.
3. Het BBP stelt slechts weinig uitdagingen in verband met andere regelgevingen, waarvan de belangrijkste de volgende zijn:
 - Terwijl het BBP geen drempel voorziet voor functies als handel, kleine ambachten of hotels, wat leidt tot de impliciete opheffing van het BBP in dit opzicht, verbiedt of beperkt het secundaire bestemmingen zoals werkplaatsen of kantoren op restrictievere wijze dan het GBP en voldoet aldus minder aan de gewestelijke zowel als gemeentelijke doelstellingen inzake gemengdheid;
 - Daar de door het BBP bepaalde bouwprofielen vergelijkbaar zijn met de bestaande bouwprofielen, zou men op basis van de GSV alleen, een hoger gebouw kunnen toestaan op het perceel aan de Vossenstraat 4 dan onder het BBP. Deze mogelijkheid moet echter worden genuanceerd, gezien het feit dat de zone onder een GCHEWS valt en de toepassing van het principe van goede plaatselijke aanleg en respect voor de omliggende bebouwde omgeving;
 - Hoewel de toepassing van de GSV alleen al grotere dieptes mogelijk maakt aan de kant van de Vossenstraat, blijft de impact van de opheffing van het BBP klein gezien de reeds bebouwde aard van de mogelijke uitbreidingszones. De aanwezigheid van de parkzone van het BBP bakent de mogelijke uitbreiding van de bebouwingsdiepte aan de kant Kapucijnenstraat af. Daarnaast is de doorlaatbaarheid en de kwaliteit van de binnenterreinen van huizenblokken een actueel probleem waarop de GSV een beter antwoord geeft dan het BBP;
 - Als de bepalingen betreffende het behoud van sommige elementen (inachtneming van het aantal bouwlagen en historische volumes, harmonisatie van gevels of lezen van het oorspronkelijke stadsweefsel in de expressie van gevels) verdwijnen, volstaan de huidige beschermingsmaatregelen (vrijwaringszones van goederen in de Vossenstraat 3-5 en Kapucijnenstraat 58, GSV, GCHEWS) om de esthetiek (structuur, materialen) te behouden en een kader te bieden voor het bouwprofiel van de gebouwen. Overigens is volgens de Cel Historisch Erfgoed van de Stad Brussel geen enkele inschrijving nodig in de inventaris van het bouwkundig erfgoed Irismonument, te meer daar de gebouwen in de Vossenstraat 4, 6, 12 en 14 vermeld zijn in de straatnota van de inventaris. De

directie Cultureel Erfgoed (DCE) van Urban.Brussels (Brussels Hoofdstedelijk Gewest) acht het onnodig om deze gebouwen afzonderlijk in de inventaris op te nemen of om de nota aan te vullen door opname van de andere gebouwen van de perimeter;

- Als de bepalingen van het BBP over de aanplant van hoogstammen en het behoud van de bestaande bomen op het binnenterrein van het huizenblok verdwijnen, moet worden benadrukt dat het algemene voorschrift 0.6 van het GBP, dat gericht is op het verbeteren van de kwaliteit van de binnenterreinen van huizenblokken, van toepassing is in deze zones en dat de GSV een beter antwoord biedt voor de doorlaatbaarheid en de kwaliteit van die binnenterreinen.

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

5. Als de erfdienstbaarheid van openbare doorgang op privéterrein en ook het openbare karakter van het park verdwijnen, blijft het feit dat de Stad Brussel eigenaar is van deze percelen, gunstig voor het behoud ervan. Het aan te nemen rooilijnplan zal het openbare karakter van dit park specificeren. In het geval van doorverkoop aan een privé-eigenaar moet een overeenkomst voor openbare doorgang op privéterrein worden opgesteld.

6. Soms zijn afwijkingen toegestaan geweest aan de bestaande gebouwen, wat betreft bouwhoogte, dak, materialen, enz., om reden dat de projecten in overeenstemming waren met de kenmerken van de omringende stedelijke omgeving en niet strijdig met het principe van goede plaatselijke aanleg. Het BBP bevat dus een aantal verouderde voorschriften die niet meer overeenkomen met de huidige stedenbouwkundige visie. Aangezien de in het BBP gebruikte, maar niet gedefinieerde begrippen voor interpretatie vatbaar zijn, zal de opheffing van het BBP de juridische situatie op dit gebied ook verduidelijken.

Concluderend zullen, in geval van opheffing van het BBP nr. 48-30 'Vossen', de voorschriften van de GSV, van het GBP (met name voor het GCHEWS), een nieuw rooilijnplan, de gedeeltelijke dekking van de perimeter door twee vrijwaringszones van beschermde gebouwen, evenals de toepassing van het principe van goede plaatselijke aanleg en respect voor de omliggende bebouwde omgeving, het dus mogelijk maken om een harmonieus kader te bieden voor de ontwikkelingsprojecten.

Overwegende dat het gewestelijk bestuur belast met de territoriale planning (Perspective.brussels) op 16/02/2024 tijdig zijn advies heeft uitgebracht over de opportuniteit om het BBP nr. 44-43 'Zaterdagplein' volledig op te heffen; Dat dit advies gunstig is onder voorbehoud van vermelding van het theoretisch risico van verhoging van de gebouwen op het Zaterdagplein 15-17 en Sint-Katelijneplein 23, 24-26, ook al vormt dit geen goede plaatselijke aanleg, vermelding van de verhoging van het gebouw op het Sint-Katelijneplein 21, analyse van de openbare gronden en voorstelling van de lopende projecten in en rond het gebied;

Overwegende dat Leefmilieu Brussel op 14/02/2024 heeft geoordeeld dat de volledige opheffing van het BBP nr. 44-43 'Zaterdagplein' niet het voorwerp moest uitmaken van een milieueffectenrapport;

Overwegende dat de volledige opheffing van het BBP nr. 44-43 'Zaterdagplein' dus nog altijd gerechtvaardigd is 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 ervan worden bereikt, namelijk: de huisvesting beschermen, het gebouwd erfgoed beschermen, rooilijnen vastleggen, ontlichten van het binnenterrein (gedeeltelijk bereikte doelstelling), de bouwhoogtes beperken (gedeeltelijk bereikte doelstelling)
2. De opheffing van het BBP is in lijn met de doelstelling van de gemeente om haar bijzondere bestemmingsplannen op te schonen.
3. Het BBP stelt slechts weinig uitdagingen in verband met andere regelgevingen, waarvan de belangrijkste de volgende zijn:
 - Terwijl het BBP, in tegenstelling tot het GBP, geen drempels voorziet voor functies als handel, voorzieningen of hotels, wat leidt tot de impliciete opheffing van het BBP in dit opzicht, verbiedt of beperkt het secundaire bestemmingen zoals kantoren of ambachtelijke activiteiten op restrictievere wijze dan het GBP en voldoet aldus minder aan de gewestelijke zowel als gemeentelijke doelstellingen inzake gemengdheid;
 - Hoewel men op basis van de GSV alleen, een hoger gebouw zou kunnen toestaan dan onder het BBP op de 4 percelen aan weerszijden van de 2 gebouwen op het Zaterdagplein 13 en 19, moet deze mogelijkheid worden genuanceerd, aangezien het gebied onder het GCHEWS valt en 3 van de 4 betrokken gebouwen ingeschreven zijn in de inventaris van het bouwkundig erfgoed Irismonument. Het principe van goede plaatselijke aanleg en respect voor de omliggende bebouwde omgeving blijft verder van toepassing.
 - Terwijl de toepassing van de GSV alleen het mogelijk maakt om de bebouwing van een klein deel van de zone dat niet bebouwbaar is in het BBP (zone voor koeren en tuinen), toe te staan, beperkt de GSV ook de bouw in een zone die wel bebouwbaar is in het BBP (zone voor bijgebouwen). Bovendien maken de doorlatendheid en de kwaliteit van de binnenterreinen van huizenblokken deel uit van de doelstellingen inzake duurzame ontwikkeling die zijn opgenomen in het GDPO, in het meerderheidsakkoord van de Stad Brussel en in het project van GemDPO, waarop de GSV en het GBP (voorschrift 0.6) een beter antwoord bieden dan het BBP.
 - Als de bepalingen van het BBP met betrekking tot het behoud van het gebouwd erfgoed (voornamelijk het behoud van een deel van de gevels en het behoud van het oorspronkelijke smalle stadsweefsel) verdwijnen, zullen het GCHEWS en de opname van verschillende gebouwen van de perimeter in de inventaris van het bouwkundig erfgoed Irismonument een kader bieden voor de projecten met respect voor het erfgoed, net als de toepassing van de principes van goede plaatselijke aanleg en respect voor de omliggende bebouwde omgeving.
4. De opheffing van het BBP vereist de goedkeuring van een nieuw rooilijnplan om de in het plan voorgeschreven rooilijnen te bevestigen.

5. Soms zijn afwijkingen toegestaan geweest aan de bestaande gebouwen, wat betreft bouwhoogte, dak, materialen, enz., om reden dat de projecten in overeenstemming waren met de kenmerken van de omringende stedelijke omgeving en niet strijdig met het principe van goede plaatselijke aanleg. Het BBP bevat dus een aantal verouderde voorschriften die niet meer overeenkomen met de huidige stedenbouwkundige visie. Aangezien de in het BBP gebruikte, maar niet gedefinieerde begrippen voor interpretatie vatbaar zijn, zal de opheffing van het BBP de juridische situatie op dit gebied ook verduidelijken.

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

Concluderend zullen, in geval van opheffing van het BBP nr. 44-43 'Zaterdagplein', de voorschriften van de GSV, van het GBP (met name voor het GCHEWS), een nieuw rooilijnplan en de toepassing van het principe van goede plaatselijke aanleg en respect voor de omliggende bebouwde omgeving, het dus mogelijk maken om een harmonieus kader te bieden voor de ontwikkelingsprojecten. De inventaris van het bouwkundig erfgoed Irismonument, waarin acht gebouwen zijn opgenomen, zal ook helpen om een kader te geven voor de toekomstige projecten;

Overwegende dat het gewestelijk bestuur belast met de territoriale planning (Perspective.brussels) op 16/02/2024 tijdig zijn advies heeft uitgebracht over de opportuniteit om het BBP nr. 25-10/11 'Sint-Goriksplein' volledig op te heffen; Dat dit advies gunstig is onder voorbehoud van volgende opmerkingen: de moeilijke toepassing van het GSV op dit bijzondere huizenblok (niet-geklasseerd erfgoed op het binnenterrein, atypische perceelstructuur), waardoor een deel van de zone voor koeren en tuinen bebouwbaar wordt, en de eventuele sloop van gebouwen ter verbetering van het binnenterrein van het huizenblok; het theoretisch risico van verhoging van de gebouwen St-Goriksstraat 21-23 dat in het verslag kan worden vermeld, ook al strookt dit niet met een goede plaatselijke aanleg;

De DCE verricht studies naar het complex en de landschapsinrichting van het binnenterrein van het huizenblok, waar een arm van de Zenne loopt met grote erfgoedwaarde; de motivatie voor en de uitvoering van het onteigeningsplan, dat in het verslag verder kan worden uitgediept.

Overwegende dat Leefmilieu Brussel op 16/02/2024 heeft geoordeeld dat de volledige opheffing van het BBP nr. 25-10/11 'Sint-Goriksplein' niet het voorwerp moest uitmaken van een milieueffectenrapport; Dat het goed zou zijn om een nieuwe erfdienstbaarheid vast te leggen om de toegankelijkheid van het gebied te behouden en om na te denken over de toegangsvoorwaarden;

Overwegende dat de volledige opheffing van het BBP nr. 25-10/11 'Sint-Goriksplein' gerechtvaardigd is 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 ervan worden bereikt, namelijk: beschermen van het gebouwd erfgoed in de perimeter, beschermen van huisvesting, vastleggen van rooilijnen, beschermen van het binnenterrein van het huizenblok, de bouwhoogtes beperken.
2. De opheffing van het BBP is in lijn met de doelstelling van de gemeente om haar bijzondere bestemmingsplannen op te schonen.
3. Het BBP stelt slechts weinig uitdagingen in verband met andere regelgevingen, waarvan de belangrijkste de volgende zijn:
 - Terwijl het BBP, in tegenstelling tot het GBP, geen drempels voorziet voor functies als handel, kleine ambachten of hotels, wat leidt tot de impliciete opheffing van het BBP in dit opzicht, verbiedt of beperkt het secundaire bestemmingen zoals kantoren of tankstations op restrictievere wijze dan het GBP en voldoet aldus minder aan de gewestelijke zowel als gemeentelijke doelstellingen inzake gemengdheid;
 - Hoewel men op basis van de GSV alleen, een hoger gebouw zou kunnen toestaan dan onder het BBP (Sint-Goriksplein 21-23), moet deze mogelijkheid worden genuanceerd gezien de inschrijving van het gebouw in de inventaris van het bouwkundig erfgoed Irismonument, de opname van het voorste deel in de vrijwaringszone van het beschermd monument Cinéma-Pathé en ook de dekking van het gebied door het GCHEWS. Het principe van goede plaatselijke aanleg en respect voor de omliggende bebouwde omgeving blijft verder van toepassing.
 - Als de toepassing van de GSV alleen de omvang van de zone voor koeren en tuinen van het BBP dreigt te verkleinen, of als de groene zone op de hoek van de Rijkeklarenstraat en de Groot-Eilandstraat (die meer weg heeft van een parterre dan van een 'zone') verdwijnt, dan 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.;
 - Als de zone voor wateroppervlak in het binnenterrein, overeenstemmend met de reconstructie van een deel van de Zenne, verdwijnt, blijft dat deze inrichting valt in het historische hart van de Sint-Gorikswijk en een toeristische attractie vormt (ondanks de beperkte toegankelijkheid); de kans dat men ze zal doen verdwijnen lijkt dus relatief klein;
 - Als de bepalingen van het BBP gericht op het behoud van sommige elementen (volumetrie van de gebouwen en vloerniveaus van de goederen aan het Sint-Goriksplein, de Groot Eilandstraat en op het binnenterrein van het huizenblok, kenmerken van de gevels in de Pletinckxstraat en een deel van de Sint-Kristoffelstraat) verdwijnen, zullen de aanwezigheid van de twee beschermde monumenten binnen de perimeter (Onze-Lieve-Vrouw-ter-Rijke-Klarenkerk en Rijke Klarenklooster) en de vrijwaringszone van 2 beschermde monumenten in de nabijheid (traditioneel huis aan de Oude Graanmarkt nr. 52 en het Monument Cinéma Pathé-Palace), het GCHEWS en de inschrijving van verschillende niet-geklasseerde gebouwen binnen de perimeter in de inventaris van het bouwkundig erfgoed Irismonument, een kader bieden voor de projecten met respect voor het erfgoed, net als de toepassing van het

principe van goede plaatselijke aanleg en respect voor de omliggende gebouwde omgeving;

- Ook al verdwijnen de bepalingen van het BBP voor het behoud van 2 bestaande bomen op het binnenterrein van het huizenblok, moet worden benadrukt dat het algemeen voorschrift 0.6 van het GBP, dat gericht is op het verbeteren van de kwaliteit van de binnenterreinen van huizenblokken, van toepassing is en dat de GSV een beter antwoord biedt voor de doorlaatbaarheid en de kwaliteit van die binnenterreinen;

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

5. Als de erfdienstbaarheid voor openbare doorgang op privéterrein niet volledig openstaat voor het publiek, werkt het feit dat de Stad Brussel eigenaar is van deze percelen het behoud ervan in de hand. In het geval van doorverkoop aan een privé-eigenaar moet een overeenkomst voor openbare doorgang op privéterrein worden opgesteld.

Concluderend zullen, in geval van opheffing van het BBP nr. 25-10/11 'Sint-Gorikspein', de voorschriften van de GSV, van het GBP (met name voor het GCHEWS), een nieuw rooilijnplan, de toepassing van het principe van goede plaatselijke aanleg en respect voor de omliggende bebouwde omgeving, het dus mogelijk maken om een harmonieus kader te bieden voor de ontwikkelingsprojecten. De aanwezigheid van twee als monument geklasseerde goederen binnen het huizenblok, de gedeeltelijke dekking van de perimeter door verschillende vrijwaringszones en de inschrijving van verschillende goederen in de inventaris van het bouwkundig erfgoed Irismonument vormen mee een kader voor toekomstige projecten met respect voor het erfgoed.

Overwegende dat het gewestelijk bestuur belast met de territoriale planning (Perspective.brussels) op 16/02/2024 tijdig zijn advies heeft uitgebracht over de opportuniteit om het GBP nr. 80-41 'Orts-Devaux' volledig op te heffen; Dat dit advies gunstig is, onder voorbehoud van presentatie van de planologische context van het GPDO, verduidelijking van het verband tussen het BBP en het GBP, aanvulling van de motivering wat betreft de toepassing van de vrijwaringsclausule (art. 0.9 van het GBP) en de elementen met betrekking tot de bescherming van het erfgoed;

Overwegende dat Leefmilieu Brussel op 14/02/2024 heeft geoordeeld dat de volledige opheffing van het BBP nr. 80-41 'Orts-Devaux' niet het voorwerp moest uitmaken van een milieueffectenrapport;

Overwegende dat de volledige opheffing van het BBP nr. 80-41 'Orts-Devaux' gerechtvaardigd is 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 ervan worden bereikt, namelijk: inbrengen van animatie op de gelijkvloerse verdiepingen, de verdiepingen voorbehouden voor huisvesting, behoud van de spektakelzaal in het centrum van het huizenblok, beperken van het hotel, verbod op kantoren, behoud en restauratie van de meeste gevels en daken en het behoud van het bouwprofiel, kwalitatieve inrichting van de openbare ruimte;
2. De opheffing van het BBP is in lijn met de doelstelling van de gemeente om haar bijzondere bestemmingsplannen op te schonen;
3. Het BBP stelt slechts weinig uitdagingen in verband met andere regelgevingen, waarvan de belangrijkste de volgende zijn:
 - Terwijl verschillende voorschriften impliciet zijn opgeheven gelet op de omzendbrief nr. 15 van 28/06/2001 betreffende het stelsel van de impliciete opheffing (dat geen kantoren of productieactiviteiten toelaat binnen het sterk gemengd gebied dat overeenstemt met het onder het BBP vallende huizenblok, terwijl het gaat om hoofdbestemmingen van dit gebied, en geen drempel oplegt voor de handel), zal de opheffing van het BBP de planologische context vereenvoudigen;
 - De mix van functies wordt verbeterd op niveau van het huizenblok binnen de grenzen van het sterk gemengd gebied. De continuïteit van het wonen wordt gehandhaafd door toepassing van voorschrift 0.12, de inrichting van handelszaken blijft prioritair op de gelijkvloerse verdieping van de gebouwen, het maximum aantal kamers wordt verlaagd tot 150 voor elk nieuw hotel, waarbij het bestaande hotel zijn activiteit mag behouden en verbouwingswerken mag uitvoeren overeenkomstig voorschrift 0.9.;
 - De mogelijkheid om te bouwen op het binnenterrein van het huizenblok verdwijnt, ten gunste van een ontدichtung, gedeeltelijke doorlatendheid en landschappelijke herontwikkeling.
 - Als de bepalingen gericht op behoud van een deel van de elementen (volumetrie van de gebouwen/vloerniveaus in het woongebied, de meeste gevels - alle behalve nrs. 6-8-10 Paul Devauxstraat, het monumentaal ensemble met fontein 'Orts') verdwijnen, vormen de aanwezigheid van de vrijwaringszone van beschermde sites, ensembles of monumenten zoals de Beurs, de 'Taverne Falstaff en opbrengsthuisen', de 'Jazzclub L'Archiduc', of nog de opname van de gevel van het Beursplein in de Unesco-perimeter, het GCHEWS en de inschrijving van de meeste gebouwen van de perimeter in de inventaris van het bouwkundig erfgoed Irismonument, afdoende beschermingsmaatregelen om het behoud van het gebouwde erfgoed te verzekeren.

Concluderend zullen, in geval van opheffing van het BBP nr. 80-41 'Orts-Devaux', de voorschriften van de GSV, van het GBP (met name voor het GCHEWS), de toepassing van het principe van goede plaatselijke aanleg en het respect voor de omliggende bebouwde omgeving, het dus mogelijk maken om een harmonieus kader te bieden voor de ontwikkelingsprojecten. De gedeeltelijke dekking van de perimeter door verschillende vrijwaringszones en de inschrijving van verschillende goederen in de inventaris van het bouwkundig erfgoed Irismonument zullen ook helpen om een kader te bieden voor toekomstige projecten met respect voor het erfgoed.

Overwegende dat dus, gelet op de artikelen 44, 48 en 49 van het BWRO, de procedures voor de volledige opheffing van de BBP's nr. 48-30 'Vossen', nr. 44-43 'Zaterdagplein', nr. 25-10/11 'Sint-Gorikspein' en nr. 80-41 'Orts-Devaux' kunnen worden voortgezet.



Op voorstel van het College van Burgemeester en Schepenen,

BESLUIT

Artikel 1. Kennis te nemen van de adviezen die binnen de termijn zijn uitgebracht door het gewestelijk bestuur belast met de territoriale planning (Perspective.brussels) en Leefmilieu Brussel voor de projecten van volledige en definitieve opheffing van de BBP's 'Zaterdagplein' nr. 44-43, 'Orts-Devaux' nr. 80-41, 'Sint-Gorikspein' nr. 25-10/11 en 'Vossen' nr. 48-30.

Artikel 2. In het licht van deze adviezen, te oordelen dat de volledige opheffing van de BBP's 'Zaterdagplein' nr. 44-43, 'Orts-Devaux' nr. 80-41, 'Sint-Gorikspein' nr. 25-10/11 en 'Vossen' nr. 48-30 gerechtvaardigd is en niet onderworpen dient te worden aan een milieueffectenrapport, gelet op de verslagen van volledige opheffing met evaluatie van de effecten.

Artikel 3. De ontwerpen van volledige en definitieve opheffing van de BBP's 'Zaterdagplein' nr. 44-43, 'Orts-Devaux' nr. 80-41, 'Sint-Gorikspein' nr. 25-10/11 en 'Vossen' nr. 48-30 aan een openbaar onderzoek te onderwerpen overeenkomstig de artikelen 48 en 49 van het BWRO.

Artikel 4. Het College van Burgemeester en Schepenen te belasten met het vervullen van de wettelijke formaliteiten.

Bijlagen :

- [BBP nr. 44-43 "Zaterdagplein".- Plan van aanleg \(Raadpleegbaar op het Secretariaat van de Vergaderingen\)](#)
- [BBP nr. 44-43 "Zaterdagplein".- Plan van bestaande toestand \(Raadpleegbaar op het Secretariaat van de Vergaderingen\)](#)
- [BBP nr. 44-43 "Zaterdagplein".- Stedenbouwkundige voorschriften. NL \(Raadpleegbaar op het Secretariaat van de Vergaderingen\)](#)
- [BBP nr. 80-41 "Orts-Devaux".- Liggingplan \(Raadpleegbaar op het Secretariaat van de Vergaderingen\)](#)
- [BBP nr. 80-41 "Orts-Devaux".- Plan van bestaande rechtstoestand \(Raadpleegbaar op het Secretariaat van de Vergaderingen\)](#)
- [BBP nr. 80-41 "Orts-Devaux".- Plan van bestaande feitelijke toestand \(Raadpleegbaar op het Secretariaat van de Vergaderingen\)](#)
- [PPAS n° 80-41 "Orts-Devaux".- Plan van de bestemmingszones \(Raadpleegbaar op het Secretariaat van de Vergaderingen\)](#)
- [BBP nr. 80-41 "Orts-Devaux".- Plan van inplantingen, bouwprofielen en karakteristieken van de gebouwen \(Raadpleegbaar op het](#)
- [BBP nr. 80-41 "Orts-Devaux".- Stedenbouwkundige voorschriften. NL \(Raadpleegbaar op het Secretariaat van de Vergaderingen\)](#)
- [BBP nr. 25-10/25-11 "Sint-Gorikspein".- Plan van aanleg \(Raadpleegbaar op het Secretariaat van de Vergaderingen\)](#)
- [BBP nr. 25-10/25-11 "Sint-Gorikspein".- Plan van de bestaande toestand \(Raadpleegbaar op het Secretariaat van de](#)
- [BBP nr. 25-10/25-11 "Sint-Gorikspein".- Onteigeningsplan \(Raadpleegbaar op het Secretariaat van de Vergaderingen\)](#)
- [BBP nr. 25-10/25-11 "Sint-Gorikspein".- Stedenbouwkundige voorschriften. NL \(Raadpleegbaar op het Secretariaat van de](#)
- [BBP nr. 48-30 "Vossen".- Plan van aanleg \(Raadpleegbaar op het Secretariaat van de Vergaderingen\)](#)
- [BBP nr. 48-30 "Vossen".- Plan van bestaande toestand \(Raadpleegbaar op het Secretariaat van de Vergaderingen\)](#)
- [BBP nr. 48-30 "Vossen".- Stedenbouwkundige voorschriften. NL \(Raadpleegbaar op het Secretariaat van de Vergaderingen\)](#)
- [BBP nr. 44-43 "Zaterdagplein".- Opheffingsverslag met effectenevaluatie. NL \(Raadpleegbaar op het Secretariaat van de](#)
- [BBP nr. 44-43 "Zaterdagplein".- Advies Perspective.Brussels \(Raadpleegbaar op het Secretariaat van de Vergaderingen\)](#)
- [BBP nr. 44-43 "Zaterdagplein".- Advies Leefmilieu Brussel \(Raadpleegbaar op het Secretariaat van de Vergaderingen\)](#)
- [BBP nr. 80-41 "Orts-Devaux".- Opheffingsverslag met effectenevaluatie. NL \(Raadpleegbaar op het Secretariaat van de](#)
- [BBP nr. 80-41 "Orts-Devaux".- Advies Perspective.Brussels \(Raadpleegbaar op het Secretariaat van de Vergaderingen\)](#)

[BBP nr. 80-41 "Ort-Devaux".- Advies Leefmilieu Brussel \(Raadpleegbaar op het Secretariaat van de Vergaderingen\)](#)

[BBP nr. 25-10/25-11 "Sint-Goriksplein".- Opheffingsverslag met effectenevaluatie. NL \(Raadpleegbaar op het Secretariaat van de](#)

[BBP nr. 25-10/25-11 "Sint-Goriksplein".- Advies Perspective.Brussels \(Raadpleegbaar op het Secretariaat van de Vergaderingen\)](#)

[BBP nr. 25-10/25-11 "Sint-Goriksplein".- Advies Leefmilieu Brussel \(Raadpleegbaar op het Secretariaat van de Vergaderingen\)](#)

[BBP nr. 48-30 "Vossen".- Opheffingsverslag met effectenevaluatie. NL \(Raadpleegbaar op het Secretariaat van de Vergaderingen\)](#)

[BBP nr. 48-30 "Vossen".- Advies Perspective.Brussels \(Raadpleegbaar op het Secretariaat van de Vergaderingen\)](#)

[BBP nr. 48-30 "Vossen".- Advies Leefmilieu Brussel \(Raadpleegbaar op het Secretariaat van de Vergaderingen\)](#)