VILLE DE BRUXELLES

STAD BRUSSEL

DEPARTEMENT DEVELOPPEMENT URBAIN – PLANIFICATION ET DEVELOPPEMENT

DEPARTEMENT STADSONTWIKKELING - PLANNING EN ONTWIKKELING

"RUE AUX LAINES"
“WOLSTRAAT”

PLAN PARTICULIER D’AFFECTATION DU SOL N°

594-101/102

BIJZONDER BESTEMMINGSPLAN NR.

ABROGATION TOTALE
TOTALE OPHEFFING

Ilot compris entre la rue aux Laines, la place Jean Jacobs, la rue des Six Aunes et la rue des Quatre bras

Huizenblok begrensd door de Wolstraat, de Jan Jacobsplaats, de Zesellenstraat en de Quatre-Brasstraat

Referentie Nova: 04/PPAS/166458

Referentie Gewest: BRU_0063_001_-

Rapport d’abrogation avec évaluation des incidences
Opheffingsverslag 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,

Anaïs MAES

15/09/2026

Opdracht

Opheffingsverslag van het BBP nr. 594-101/102 “Wolstraat”, KB 27.03.1956

Versie 15.09.2026

Opdrachtgever

Stad Brussel

Stadsontwikkeling

BRUCITY

Hallenstraat 4, 1000 – Brussel

urb.planif.developpement@brucity.be

Studiebureau

BRAT

Anne CORNET

Christelle LACMAN

Dautzenbergstraat 45, 1050 - Brussel

www.bratprojects.be

info@bratprojects.be

02/648.67.70

brat

Opheffingsverslag van het BBP nr. 594--101/102 “Wolstraat”

KB 27.03.1956

Stad Brussel

Inhoudsopgave

1. Inleiding en context 5
1.1. Inleiding 6
1.2. Voorstelling van het op te heffen BBP 7
1.2.1. Lokalisatie van de perimeter en context 7
1.2.2. Grafische voorschriften 9
1.2.3. Schriftelijke voorschriften 11
1.3. Doelstellingen van het BBP 12
2. Analyse van de bestaande toestand 13
2.1. Bestaande feitelijke toestand 14
Op het vlak van implantatie 14
Op het vlak van bestemming 16
Op het vlak van fysieke kenmerken 16
Balans van de bestaande feitelijke toestand ten opzichte van het BBP 17
2.2. Bestaande rechtstoestand 18
2.2.1. Analyse ten aanzien van het GBP 18
Administratiegebied van het GBP 20
Gebied van structurerende ruimten van het GBP 21
Samenvatting BBP - GBP 21
2.2.2. Analyse ten aanzien van de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening (GSV) 22
Plaatsing van de bouwwerken 22
Bouwdiepte 22
Hoogte van de gevels en het dak 23
Naaste omgeving 24
Benedenverdiepingen 24
Parkeren 25
2.2.3. Analyse ten aanzien van het Gewestelijk Plan voor Duurzame Ontwikkeling (GPDO) 25
2.2.4. Gemeentelijk Plan voor Duurzame Ontwikkeling (GemPDO) 28
2.2.5. Analyse ten aanzien van de wettelijke rooilijnen 30
2.2.6. Analyse ten aanzien van de beschermde en gevrijwaarde goederen 32
2.2.7. Analyse ten aanzien van andere rechtselementen 33
Bijzondere bestemmingsplannen (BBP's) 33
Openbare gronden 34
Erfdienstbaarheden 34
Leegstaande panden 34
Verkavelingsvergunning 34
Grote projecten en stedenbouwkundige vergunningen 35
Opmerking over het meerderheidsakkoord van de Stad Brussel 2024-2030 35
3. Uitdagingen verbonden aan de opheffing 36
4. Analyse van de voorspelbare effecten 37

4.1. Effecten van de opheffing op het leefmilieu 37
4.1.1. Stedenbouw en erfgoed 38
4.1.2. Sociaaleconomisch domein 38
4.1.3. Mobiliteit 38
4.1.4. Bodem en water 39
4.1.5. Fauna en flora 39
4.1.6. De mens: leefkader, geluid, microklimaat en luchtkwaliteit 39
4.1.7. Circulariteit, energie en afvalstoffen 39
4.2. Afwezigheid van aanzienlijke effecten op het leefmilieu 41
1. De kenmerken van de plannen en met name: 41
2. De kenmerken van de effecten en van het gebied dat kan worden beïnvloed 42
Invloed van de opheffing op andere plannen of verordeningen of op projecten 42
5. Conclusies 43

1. INLEIDING EN CONTEXT

1.1. Inleiding

Het BWRO, Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening, goedgekeurd door de Brusselse Hoofdstedelijke Regering op 30/11/2017 en van kracht sinds 30 april 2018 voor wat Titel II (planning) betreft, preciseert in artikel 57/1 dat de bepalingen inzake de opmaak van een BBP (artikelen 43 tot 50) van toepassing zijn op de wijziging en de opheffing ervan.

In artikel 44§1 bepaalt het BWRO dus dat vóór de opheffing van een BBP aan het bestuur belast met territoriale planning (Perspective.brussels) en aan Leefmilieu Brussel een dossier moet worden overgemaakt 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 bijzonder bestemmingsplan al dan niet moet worden onderworpen aan een milieueffectenrapport, baseert Leefmilieu Brussel zich op de criteria genoemd in bijlage D van het BWRO.

In dit document worden de motivatie, de richtlijnen van het ontwerp en de elementen van de bestaande toestand die het ontwerp wil wijzigen toegelicht en de afwezigheid van aanzienlijke effecten op het leefmilieu gerechtvaardigd in het licht van bijlage B van het BWRO, voor het ontwerp tot volledige opheffing van het bijzonder bestemmingsplan 594-101/102 “Wolstraat”.

1.2. Voorstelling van het op te heffen BBP

Het BBP nr. 594-102 “Wolstraat” werd definitief goedgekeurd op 27 februari. Het BBP ging vergezeld van een onteigeningsplan nr. 594-101 dat op dezelfde datum eveneens werd goedgekeurd. Het plan van aanleg werd goedgekeurd op 27 maart 1956.

1.2.1. Lokalisatie van de perimeter en context

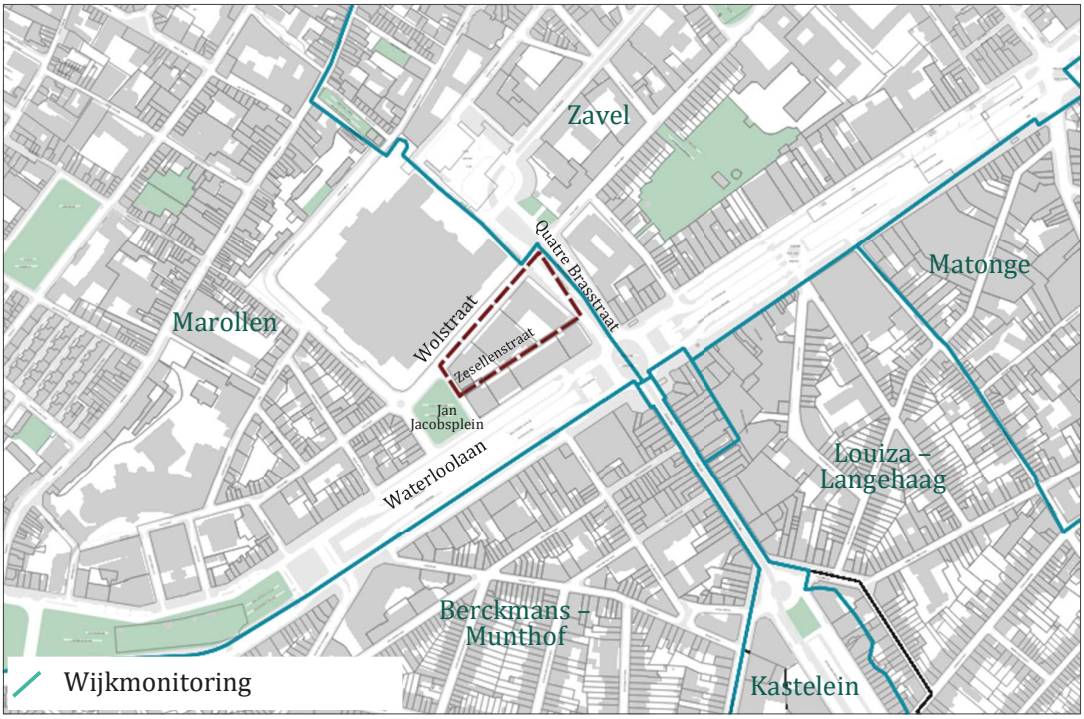
De perimeter van het BBP nr. 594-102 “Wolstraat” ligt in het zuiden van de Marollenwijk in de Stad Brussel. Het huizenblok wordt begrensd door de Wolstraat, het Jan Jacobsplein, de Zesellenstraat en de Quatre Brasstraat De perimeter beslaat een totale oppervlakte van ongeveer 1,02 ha.



Lokalisatie van de perimeter in de gemeente



Lokalisatie van de perimeter in zijn context (Google Satellite)



Begrenzing van het BBP (Planachtergrond: Urbis)

Het huizenblok waarop het BBP betrekking heeft, is gelegen in een weinig homogene omgeving. In de buurt van de perimeter bevinden zich:

- In het noorden (Wolstraat), het Justitiepaleis.
- In het oosten (Quatre Brasstraat) grote kantoorgebouwen waaronder het Parket van de procureur des Konings.
- In het zuiden (Zesellenstraat) kantoorgebouwen waarvan enkele momenteel worden gerenoveerd.
- In het westen het Jan Jacobsplein met een stadspark en, verderop, een huizenblok met mandelige woningen.

Het huizenblok zelf bestaat deels uit kantoorgebouwen en deels uit woongebouwen. De gebouwen volgen niet overal een rechte lijn aan de straatkant.

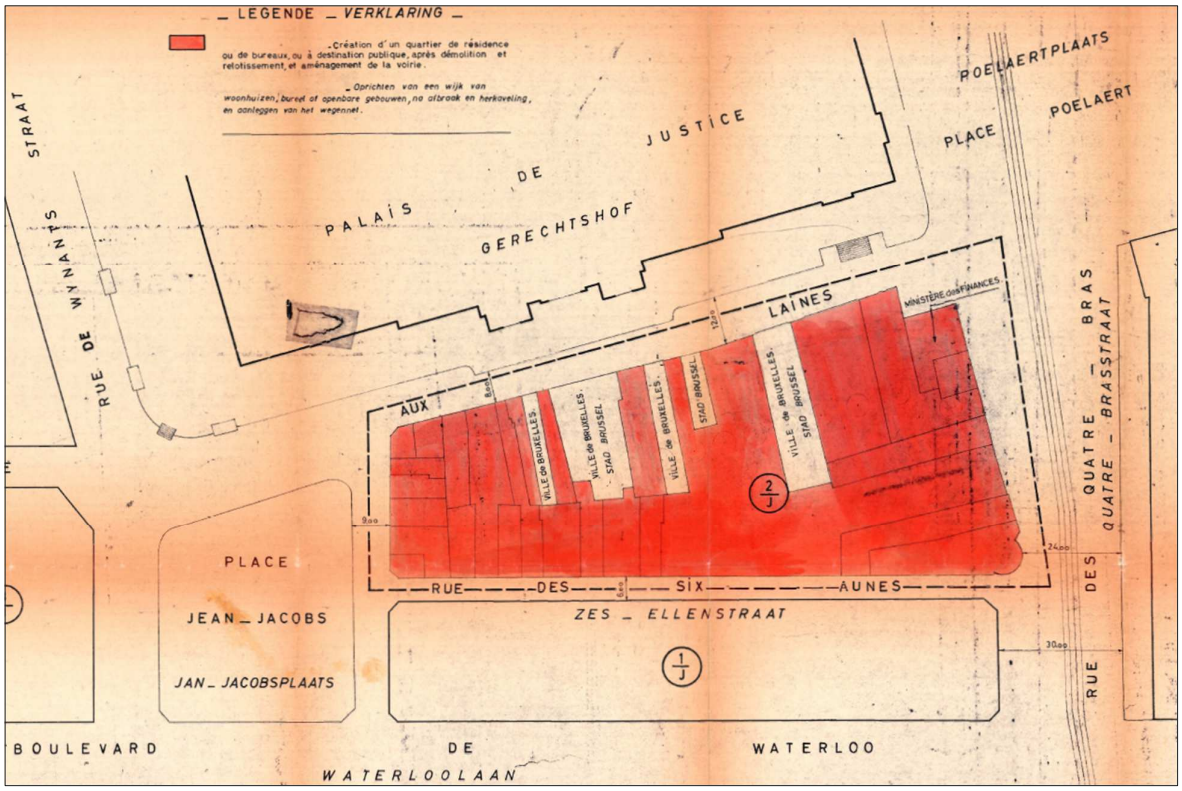
Volgens de Wijkmonitoring behoort de perimeter tot de “Marollenwijk”.

Het BBP “Wolstraat”, zoals goedgekeurd in 1956, bestaat uit de volgende elementen:

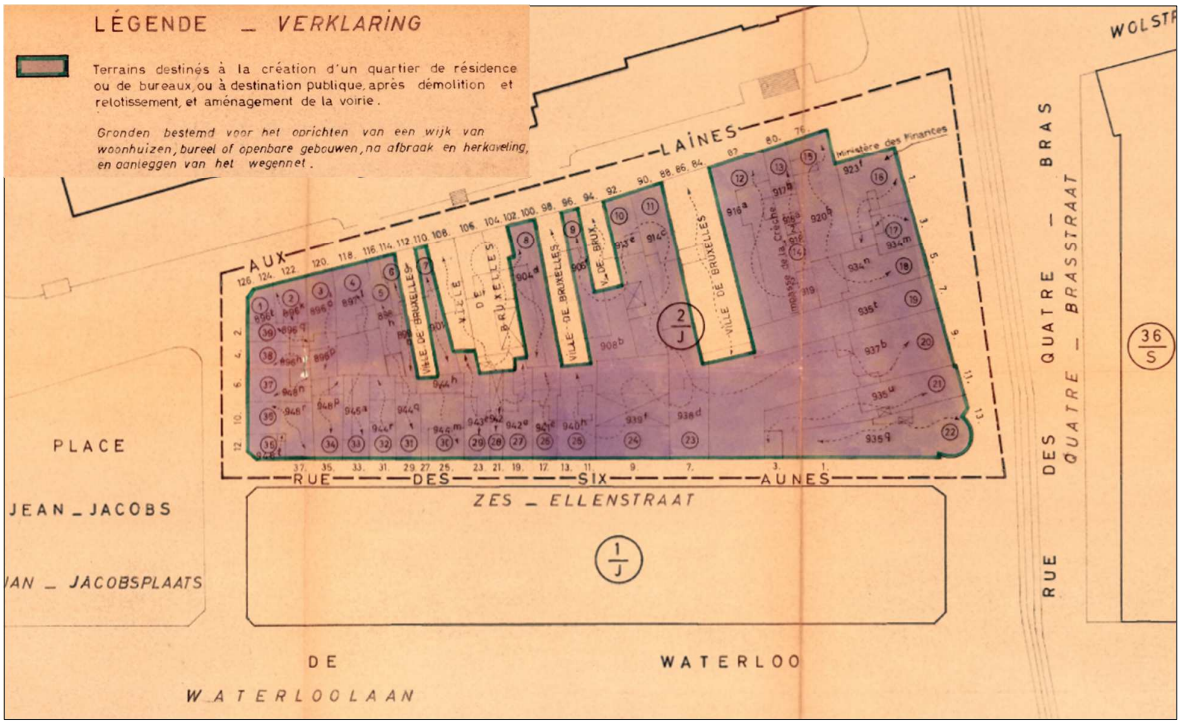
- Plan van aanleg
- Onteigeningsplan
- Schriftelijke voorschriften

1.2.2. Grafische voorschriften.

De plannen worden hierna voorgesteld.



Plan van aanleg van het BBP nr. 594-102



Onteigeningsplan nr. 594- 101

Het BBP omvat slechts één type gebied (op het plan aangeduid in het rood), getiteld:

> "Oprichting van een wijk van woonhuizen, bureel of openbare gebouwen, na afbraak en herverkaveling, en aanleggen van het wegennet".

Uit het plan van aanleg blijkt dat de Stad Brussel eigenaar was van vijf percelen in de Wolstraat. Deze percelen zijn niet gedekt door de voormelde rode zone. Alle andere percelen van het huizenblok zijn aangeduid op het onteigeningsplan (39 percelen). Naast het feit dat heel waarschijnlijk alle onteigeningen hebben plaatsgevonden, gelet op de bestaande toestand, dient opgemerkt dat het onteigeningsplan niet langer geldig is aangezien de geldigheidstermijn van dergelijke plannen 10 jaar bedraagt.

1.2.3. Schriftelijke voorschriften

PRESCRIPTIONS URBANISTIQUES

Urbanisation de l'ilôt 2 j compris entre la rue aux Laines, la place Jean Jacobs, la rue des Six-Aunes et la rue des Quatre-Bras.

Toutes les prescriptions du Règlement communal sur les Bâtisses restent d'application pour autant qu'elles ne soient pas modifiées par les prescriptions spéciales ci-après :

Art. I. - Zone de construction d'habitation, fermée.

L'ensemble de la zone est affecté à la résidence ou aux bureaux, ou à destination publique. Rue des Six-Aunes, le rez-de-chaussée des constructions est affecté à l'usage de garages privés.

a) Limite extrême des bâtiments :

Elle est de 7,50 m. à I0 m. rue des Six-Aunes ; de I2 à I8 m.rue des Quatre-Bras ; de 18 m. rue aux Laines ; et à 2 m. du fond des parcelles, place Jean Jacobs.

b) Hauteur obligatoire sous la corniche :.

La hauteur obligatoire sous la cornische des bâtiments situés rue des Quatre-Bras, rue aux Laines et place Jean Jacobs est fixée à I7,50 m.
Les bâtisses de la rue des Six-Aunes ont deux niveaux obligatoires: un garage privé au rez-de-chaussée et un étage réservé à la résidence.

Art. II. - Zone de cours et jardins obligatoire :

Un minimum de I/8 de la superficie totale des parcelles est réservée à la cour à air libre et à ciel ouvert.

Art. III. - Relotissement de l'ilôt.

Les nouvelles parcelles ont un minimum de 8 m. de largeur.
Les limites mitoyennes sont perpendiculaires aux alignements décrétés.

Art. IV. - Esthétique.

Les constructions ont un réel caractère architectural de manière à former un ensemble esthétique tant au point de vue des matériaux employés que de la couleur de ceux-ci.

N.B. - Sur proposition du Collège Echevinal, des dérogations aux prescriptions ci-dessus concernant la hauteur, la largeur et la profondeur des constructions peuvent être accordées par le Ministre des Travaux Publics et de la Reconstruction ou par son délégué.

Schriftelijke voorschriften van het BBP nr. 594-102

1.3. Doelstellingen van het BBP

Met het BBP streefde de gemeenteraad de volgende doelstellingen na:

Op het vlak van bestemming:

- een wijk bouwen met woningen, kantoren of openbare gebouwen.

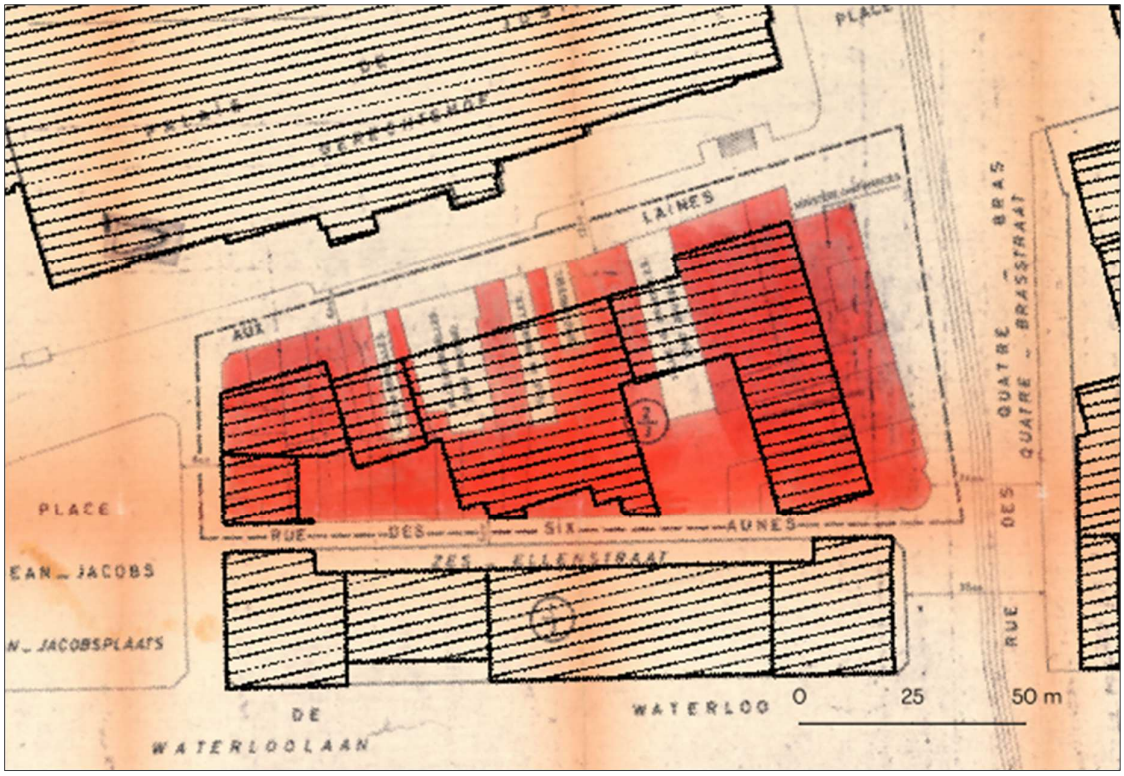
Op het vlak van fysieke kenmerken van de gebouwen en hun naaste omgeving:

- de vorm van de percelen omkaderen ten gunste van grotere percelen ('herverkaveling'):
- de bouwprofielen van de gebouwen omkaderen;
- een deel van de ruimte voorbehouden voor de buitenkoer;
- esthetische voorschriften vastleggen (materialen, daken).

2. ANALYSE VAN DE BESTAANDE TOESTAND

2.1. Bestaande feitelijke toestand

Hierna volgt de analyse van de bestaande feitelijke toestand.



Overdruk van het BBP en de bestaande gebouwen (gearceerd)

Op het vlak van implantatie:

Het huizenblok werd volledig afgebroken en heropgebouwd.

In de Wolstraat en de Quatre Brasstraat staan de gebouwen terugwijkend ten opzichte van de rooilijn.

Aan de kant van de Zesellenstraat valt de bouwlijn niet samen met de rooilijn. Het huizenblok is in zekere zin geopend naar deze straat die een secundaire rol vervult. De bebouwing in deze straat bestaat enkel uit de achterkanten en verlengingen van de gebouwen aan de andere zijden van het huizenblok. Aan de rand van deze straat zijn koeren en tuinen aangelegd en een toegang naar de parkings.

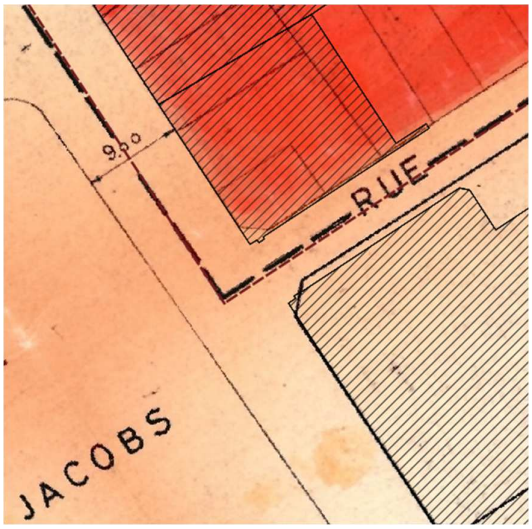
Er dient opgemerkt dat op de hoek van de Zesellenstraat en het Jan Jacobsplein de bouwlijn het rode bestemmingsgebied van het BBP overschrijdt (afgeschuind op het plan van het BBP) en dat de gevel op de verdiepingen op het Jan Jaobsplein doorloopt, waardoor het gebouw boven de Zesellenstraat hangt (zie volgende foto's).

Het voorschrift dat bepaalt dat de gemene grenzen loodrecht op de gedecreteerde rooilijnen moeten worden getrokken, werd toegepast in de Wolstraat, maar niet in de Zesellenstraat waar de percelen doorlopen tussen de 2 straten die niet evenwijdig lopen.

De uiterste grenzen van de gebouwen, voorgeschreven in het BBP, werden niet gerespecteerd.

Het voorschrift volgens welk minstens 1/8 van de totale oppervlakte van de percelen moet worden voorbehouden voor de buitenkoer werd in het algemeen gerespecteerd.





Kruising van het Jan Jacobsplein en de Zesellenstraat Links: overhangend gebouw, GoogleMaps. Rechts: overdruk BBP en grondinname van de bebouwing BruGis





Quatre Brasstraat , 2026





Wolstraat, 2026



Zesellenstraat, 2026

Op het vlak van bestemming :

In de Quatre Brasstraat en in de helft van de Wolstraat staan hoofdzakelijk kantoorgebouwen. De andere helft van de straat wordt net als het Jan Jacobsplein ingenomen door woongebouwen. Deze bestemmingen beantwoorden aan de voorschriften van het BBP. De Zesellenstraat omvat een toegang tot een ondergrondse parking, maar de situatie voldoet niet aan het voorschrift van het BBP volgens welk de benedenverdiepingen van de gebouwen zijn bestemd voor privégarages. De benedenverdiepingen worden vooral ingenomen door kantoren en woningen.

Op het vlak van fysieke kenmerken :

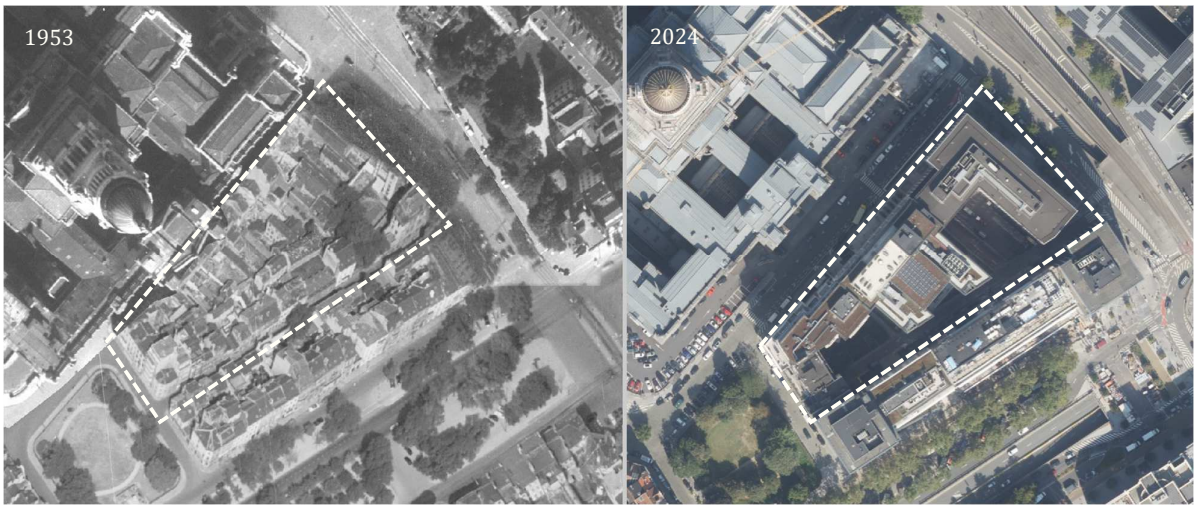
Het BBP legt in de Wolstraat, de Quatre Brasstraat en het Jan Jacobsplein bouwprofielen op van 17,5m onder de kroonlijst. De bestaande bouwprofielen bedragen 10 verdiepingen, dus zijn hoger dan toegelaten door het BBP. Ook in de Zesellenstraat zijn de bouwprofielen veel hoger dan de 2 verdiepingen die worden aanbevolen.

Het BBP legt op dat de gebouwen “een werkelijk bouwkundig karakter moeten vertonen teneinde een esthetisch geheel te vormen, zo wat betreft de aangewende materialen als de kleur van deze laatste”. Deze gegevens zijn zeer subjectief.



Kruising van de Wolstraat en het Jan Jacobsplein, 2026

Balans van de bestaande feitelijke toestand ten opzichte van het BBP



De perimeter, die ten tijde dat het plan werd goedgekeurd al volledig was verstedelijkt, werd volledig afgebroken en heropgebouwd. De bestaande toestand stemt grotendeels overeen met het BBP op het vlak van bestemmingen - kantoren en woningen, maar de enkele voorschriften betreffende de implantatie werden grotendeels niet gerespecteerd (plaatsing van de bouwlijn, bouwdiepte en bouwprofielen). Bij de afbraak-wederopbouw in de jaren '60 werd geen rekening gehouden met de bouwprofielen en de implantatie die waren voorzien in het BBP van 1956, maar de stedenbouwkundige vergunning die werd afgeleverd in 1952 werd gerespecteerd. Later werden opeenvolgende vergunningen verleend (die echter niet werden uitgevoerd) voor de gedeeltelijke ophoging van de bebouwing. Het gevolg is dat de rechtstoestand aanzienlijk afwijkt van de voorschriften van het BBP. Er ontstonden een aantal verworven rechten die niet meer kunnen worden gewijzigd. Het huizenblok dat paalt aan de Zesellenstraat werd volledig verstedelijkt met hoge bouwprofielen, wat maakt dat de naleving van het bijzonder voorschrift 7.4 van het GBP, volgens welk de stedenbouwkundige kenmerken van de bouwwerken moeten overeenstemmen met het omgevende kader, niet compatibel is met de voorschriften van het BBP. Bij de toekenning van de vergunning voor de ophoging in 2012 werd geoordeeld dat het BBP deels impliciet was opgeheven door het GBP.

2.2. Bestaande rechtstoestand

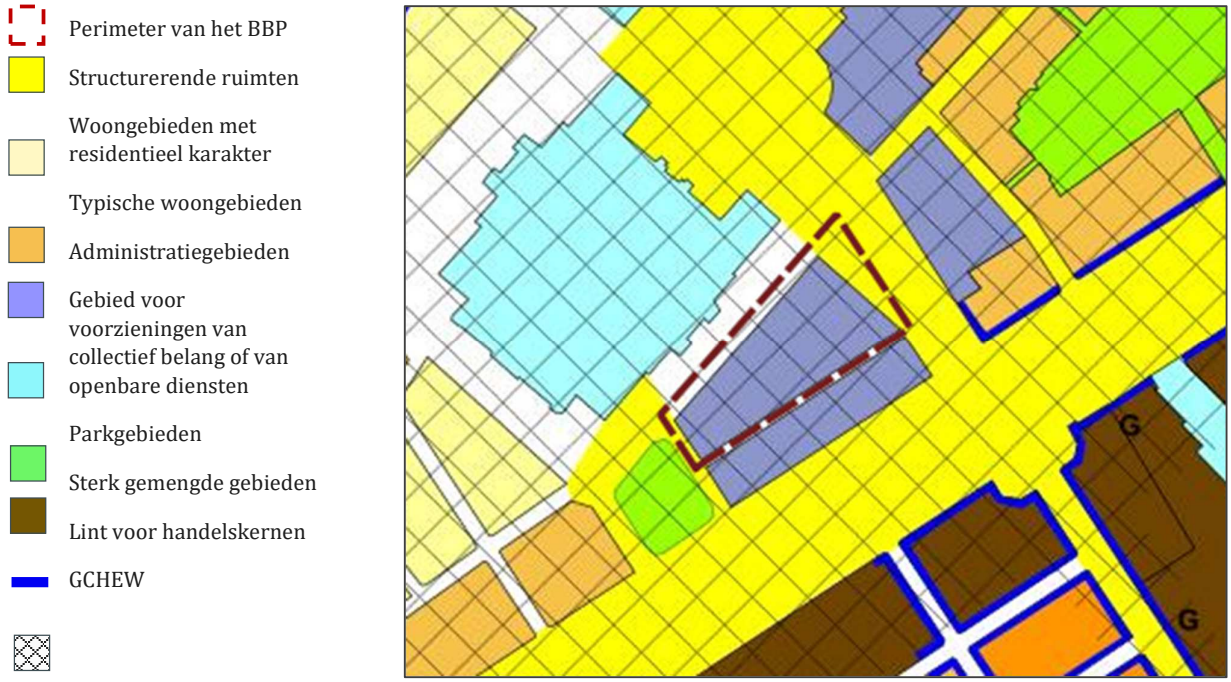
De analyse van de rechtstoestand brengt de eventuele juridische beperkingen aan het licht voor het deel waarop de gedeeltelijke opheffing van het BBP betrekking heeft, evenals de gevolgen van de opheffing ten aanzien van de andere geldende plannen, programma's en verordeningen.

2.2.1. Analyse ten aanzien van het GBP

Alvorens over te gaan tot de vergelijkende analyse GBP/BBP dient gewezen op het feit dat het BBP werd goedgekeurd in het kader van het gewestplan en dat de in het BBP gebruikte begrippen teruggrijpen naar het gewestplan aangezien het BBP geen woordenlijst bevat. Het begrip 'huisvesting' bijvoorbeeld omvat ook de hotelinrichtingen.

Ook dient opgemerkt dat het BBP werd goedgekeurd in 1956, d.i. 45 jaar vóór de goedkeuring van het GBP in 2001. Sindsdien werd het GBP deels gewijzigd om het hoofd te bieden aan de bevolkingsgroei en aan het gebrek aan schoolinfrastructuren en woningen. Het gewijzigde plan, het "demografisch GBP" genoemd, is van kracht sinds 2013.

Het BBP staat onderaan in de hiërarchie van de plannen zoals die wordt georganiseerd door het BWRO. De BBP's moeten dus in overeenstemming zijn met het GBP. Er moet worden nagegaan of met de opheffing ervan de doelstellingen van het GBP kunnen worden bereikt.



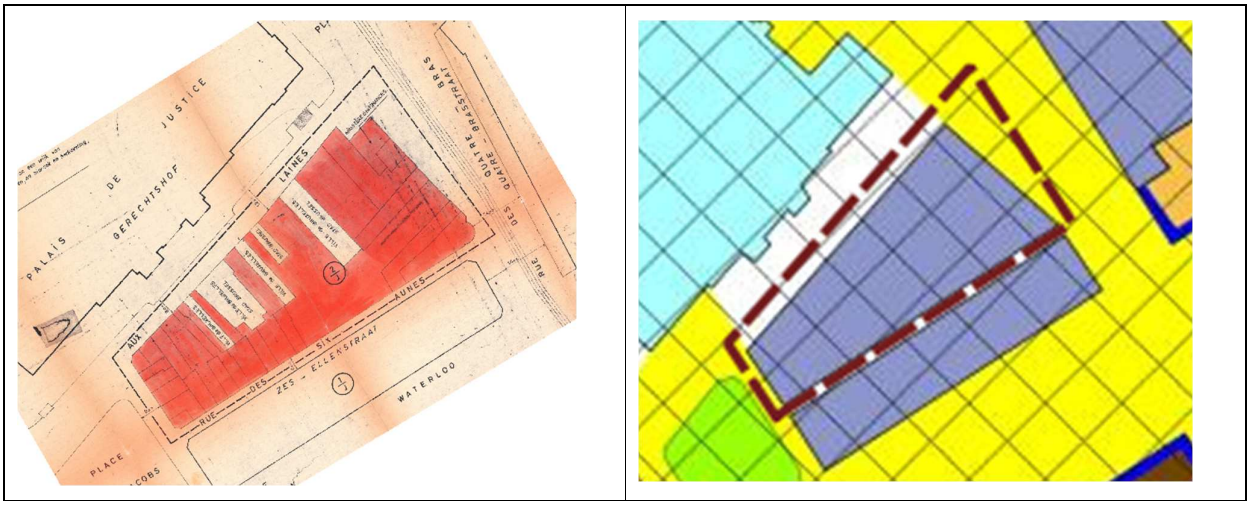
Perimeter van het BBP op de bestemmingskaart van het GBP.

Op het bovenstaande plan van het BBP strekt het administratiegebied zich uit over meerdere huizenblokken, dus tot buiten de perimeter van het BBP.

De perimeter van het BBP wordt ingenomen door de volgende GBP-gebieden:

- een administratiegebied in het hele huizenblok waarop het BBP betrekking heeft.
- structurerende ruimten: op het Jan Jacobsplein en in de Quatre Brasstraat;

in overdruk een GCHEW (gebied van culturele, historische en esthetische waarde en voor stadsverfraaiing) in de hele Vijfhoek.



Bestemmingsplan van het BBP en het GBP

Er kunnen zich twee scenario's voordien (zie omzendbrief nr. 15 betreffende het stelsel van de impliciete opheffing van 28/06/2001).

- **(Scenario 1) Het BBP is restrictiever dan het GBP:**
  - Ofwel preciseert het BBP het GBP en stemmen zijn voorschriften ermee overeen, dat is enkel het geval als het BBP geen afbreuk doet aan de essentiële gegevens van het GBP[1],
  - Ofwel verhinderen de restrictievere bestemmingen van het BBP in het hele gebied van het GBP[2] de hoofdbestemmingen van dit gebied. In dat geval is er sprake van een impliciete opheffing van de betrokken bepalingen van het BBP.
- (**Scenario 2) Het BBP is soepeler dan het GBP**. In dat geval is er sprake van een impliciete opheffing van de betrokken bepalingen van het BBP.

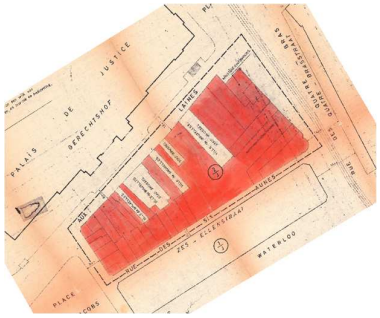
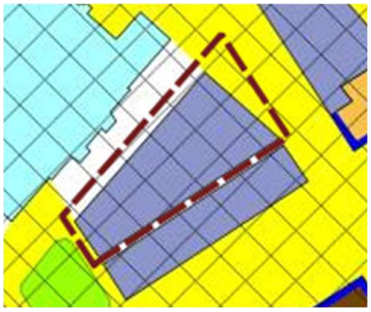
In de hierna volgende analyse overlopen we de in de perimeter aanwezige gebieden van het GBP om de gegevens van het GBP en het BBP met elkaar te vergelijken (hier uitsluitend een administratiegebied en een gebied van structurerende ruimten).

[1] d.w.z, meer bepaald:

- als de restrictievere bestemmingen van het BBP de hoofdbestemming van het GBP niet verhinderen in de hele perimeter (de strengere bepalingen kunnen de hoofdbestemming van het GBP verhinderen in een bijkomstig of beperkt deel van het gebied van het GBP);
- als de restrictievere bestemmingen van het BBP de bestemming "voorziening" niet verhinderen in het hele gebied van het GBP en het algemeen voorschrift 0.7 van het GBP niet in het gedrang brengen (de strengere bepalingen kunnen de bestemming voorziening verhinderen in een bijkomstig of beperkt deel van het gebied van het GBP);

[2] Bij contiguïteit van de bestemmingen strekt een gebied van het GBP zich uit oer meerdere huizenblokken.

Administratiegebied van het GBP

BBP	GBP
	
Hoofdbestemmingen: Huisvesting (incl. hotels), kantoren en voorzieningen Gebied voor de oprichting van een wijk van woonhuizen, bureel of openbare gebouwen (in het rood) Art. 1 Bestemming van de gebouwen *Geheel de strook is bestemd voor residentie- (destijds incl. hotels),, bureel- of openbare gebouwen.* *De benedenverdieping van de gebouwen in de Zesellenstraat is bestemd voor private autobergplaatsen.* Art. 4 Estheticacht *De constructies moeten een werkelijk bouwkundig karakter vertonen teneinde een esthetisch geheel te vormen, zo wat betreft de aangewende materialen als de kleur van deze laatste.* Gebied in eigendom van de Stad Brussel Het BBP bevat geen voorschriften voor deze gebieden.	Administratiegebied Hoofdbestemmingen: Huisvesting en kantoren Secundaire bestemmingen: - Hotelinrichtingen - Voorzieningen en diensten - Productieactiviteiten (indien verenigbaar met de andere bestemmingen) - Handelszaken (max 1.000 m² per gebouw en per project) 2° het stedenbouwkundig karakter van de bouwwerken en installaties moeten overeenstemmen met dat van het omliggend stedelijk kader; Structurerende ruimten: Handhaving en verbetering van de kwaliteit van het stedelijk landschap Bovendien moeten de structurerende ruimten met bomen op een continue en regelmatige wijze worden beplant. Gebied van culturele, historische waarde en voor stadsverfraaiing (GCHEW) 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.

EFFECTEN op de bestemmingen:

Het BBP respecteert de hoofdbestemmingen volgens het BBP: huisvesting en kantoren.

In het BBP wordt de functie 'voorziening' beschouwd als een hoofdbestemming, in het GBP is ze slechts een secundaire bestemming. De perimeter beslaat echter slechts een klein deel van het administratiegebied van het GBP.
Het BBP doet bijgevolg geen afbreuk aan de hoofdbestemming in het gebied van het GBP, maar preciseert het GBP.

Het BBP is strenger dan het GBP voor de secundaire bestemmingen (productieactiviteiten en handelszaken) door ze in dit deel van het gebied van het GBP te verbieden.
Het BBP verbiedt de lokale ontwikkeling van handelszaken en preciseert het GBP

Als het BBP wordt opgeheven zullen de woningen en kantoren worden beschermd via de hoofdbestemming van het administratiegebied van het GBP. In geval van opheffing van het BBP kunnen handelszaken en productieactiviteiten worden toegelaten, weliswaar met de maximumoppervlakten die het GBP aangeeft voor deze secundaire functies. De grotere gemengdheid ligt in de lijn van het huidige beleid.

EFFECTEN op de kwaliteit van de gebouwen

De voorschriften van het BBP zijn niet compatibel met het bijzonder voorschrift 7.4 van het GBP dat bepaalt dat de stedenbouwkundige kenmerken van de gebouwen en installaties moeten overeenstemmen met het omliggend stedelijk kader. De voorgeschreven bouwprofielen zijn immers lager dan de bestaande bouwprofielen in het betrokken huizenblok en het aangrenzende huizenblok (bouwprofielen die voortvloeien uit een geheel van rechten die werden verworven via de SV's).

Het BBP is coherent met het GCHEW van het GBP maar is niet erg nauwkeurig. De enige precisering is dat de kwaliteit van de architectuur, zoals beoogd door het GCHEW, moet worden gegarandeerd via de vorming van een esthetisch geheel, zowel op het vlak van materialen als op het vlak van kleur, zonder verdere precisering.

Gebied van structurerende ruimten van het GBP

Het BBP bevat geen voorschriften voor weggebieden in het algemeen.
De opheffing van het BBP zal dus geen impact hebben.

Samenvatting BBP - GBP

Wat het hoofddoel van het BBP betreft - behoud/bescherming van de huisvesting - kunnen de uitdagingen op het vlak van bestemmingen ten laste worden genomen door de toepassing van het GBP dat in dit gebied immers hetzelfde doel nastreeft, hoewel het BBP dateert van vóór het GBP.

Doordat het handelszaken en productieactiviteiten volledig verbiedt in de perimeter, sluit het BBP bovendien minder aan bij het huidige gewestelijke streven naar gemengdheid, wat in het voordeel spreekt van de opheffing ervan (al kan gemengdheid nog worden bereikt in de rest van het administratiegebied). Hetzelfde geldt voor de vereiste om de benedenverdiepingen te bestemmen voor privégarages: ook dat ligt minder in de lijn van de huidige tendensen.

De culturele, historische en esthetische eigenschappen of de verfraaiing worden nog steeds gevrijwaard via het GCHEW.

2.2.2. Analyse ten aanzien van de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening (GSV)

Een aantal bepalingen van het BBP kunnen worden geanalyseerd in het licht van de GSV. De GSV voorziet in de volgende () bepalingen (kaders):

Titel I

Plaatsing van de bouwwerken

Plaatsing en bouwprofiel van de mandelige bouwwerken:
ARTIKEL 3 PLAATSING
§ 1. Langs de zijde van de openbare weg wordt de gevel van het bouwwerk geplaatst op de rooilijn of, in voorkomend geval, op de bouwlijn.

Plaatsing en bouwprofiel van de vrijstaande bouwwerken:
ARTIKEL 7 PLAATSING
§ 1. Het bovengrondse bouwwerk wordt geplaatst op een gepaste afstand van de terreingrenzen, rekening houdend met de bouwhoogte van de omringende bouwwerken, met de eigen bouwhoogte, met de bestaande bouwlijn en met de vrijwaring van de bezonning van de naastliggende terreinen.

Het BBP voorziet in zijn voorschriften een gebied voor gesloten woningbouw, dus mandelige gebouwen, zonder de plaats van de bouwlijn ten opzichte van de rooilijn te preciseren. Op het plan van het BBP is overigens geen specifieke rooilijn gedefinieerd. De opheffing van het BBP zal in dat verband dus geen impact genereren.

Bouwdiepte

Plaatsing en bouwprofiel van de mandelige bouwwerken:
ARTIKEL 4 DIEPTE
§ 1. Ter hoogte van de benedenverdieping en de bovenverdiepingen voldoet de maximale diepte boven de grond van het bouwwerk aan de volgende voorwaarden:
1° niet dieper zijn dan driekwart van de terreindiepte, gemeten op de middenas van het terrein, zonder de achteruitbouwstrook;
2° a) wanneer de twee naastliggende terreinen bebouwd zijn, mag het bouwwerk:
- *niet dieper zijn dan het mandelig profiel van het diepste naastliggende bouwwerk;*
- *maximaal 3 meter dieper zijn dan het mandelige profiel van het minst diepe naastliggende bouwwerk;*

Een diepte van meer dan 3 meter kan toegestaan worden als een zijdelingse inspringstrook van minstens 3 meter in acht genomen wordt.

Het opmeten gebeurt loodrecht op het referentie-element.

b) als slechts één van de naastliggende terreinen bebouwd is, is het bouwwerk maximaal 3 meter dieper dan het mandelige profiel van het naastliggende bouwwerk. Een diepte van meer dan 3 meter kan toegestaan worden als een zijdelingse inspringstrook van minstens 3 meter in acht genomen wordt. Het opmeten gebeurt loodrecht op het referentie-element.

Plaatsing en bouwprofiel van de vrijstaande bouwwerken:
ARTIKEL 7 PLAATSING
§ 1. Het bovengrondse bouwwerk wordt geplaatst op een gepaste afstand van de terreingrenzen, rekening houdend met de bouwhoogte van de omringende bouwwerken, met de eigen bouwhoogte, met de bestaande bouwlijn en met de vrijwaring van de bezonning van de naastliggende terreinen.

De voorschriften van het BBP geven de uiterste grens aan van de gebouwen (in gesloten bebouwing):
- 7,50 m. à I0 m. in de Zesellenstraat;
- I2 à I8 m in de Quatre Brasstraat;
- 18 m in de Wolstraat;
- 2 m. van de achterste perceelgrens op het Jan Jacobsplein.

Het BBP preciseert echter niet of de bebouwing op de rooilijn wordt geplaatst, wat het voorschrift erg theoretisch maakt. Het BBP kadert onrechtstreeks ook de grondinname van de gebouwen. Voor de

oppervlakte van de koeren legt het op dat minstens een achtste van de totale oppervlakte van het perceel wordt voorbehouden voor een buitenruimte in de open lucht.

De voorschriften van het BBP betreffende de bouwdiepte zijn verouderd gezien de verbouwingen die daadwerkelijk werden gerealiseerd. Er dient opgemerkt dat het BBP oorspronkelijk de mogelijkheid voorzag om van deze regels af te wijken op voorstel van het schepencollege.

De bijzondere configuratie van de huizenblokken, met doorlopende percelen, bemoeilijkt de toepassing van de GSV maar zou een zekere beperking opleggen aan de grondinname van de bebouwing.

Noch het BBP noch de GSV zijn volledig geschikt om deze aspecten te omkaderen. De opheffing van het BBP zal in dat verband geen echte impact genereren.

Hoogte van de gevels en het dak

Plaatsing en bouwprofiel van de mandelige bouwwerken:

ARTIKEL 5 HOOGTE VAN DE VOORGEVEL
§ 1. De hoogte van de voorgevel wordt bepaald in functie van beide naastliggende bouwwerken of, bij gebreke hieraan, van de twee dichtstbij gelegen bouwwerken, die ieder langs weerszijden van het terrein in kwestie in dezelfde straat gelegen zijn, ofwel, als dit niet het geval is, op de rand van hetzelfde huizenblok.

Plaatsing en bouwprofiel van de vrijstaande bouwwerken:

ARTIKEL 8 HOOGTE
§ 1. De bouwwerken mogen niet hoger zijn dan de gemiddelde hoogte van de bouwwerken die zich bevinden op de terreinen rond het desbetreffend terrein, zelfs indien het geheel van deze terreinen door een of meerdere wegen doorkruist wordt.

De voorschriften van het BBP bepalen de verplichte hoogte onder de kroonlijst voor de gebouwen in de Quatre Brasstraat, de Wolstraat en op het Jan Jacobsplein op I7,50 m. De gebouwen in de Zesellenstraat moeten worden voorzien van twee verplichte verdiepingen: een privégarage op de benedenverdieping en een verdieping voorbehouden voor woningen. Omdat de zone deels verstedelijkt is, kan de GSV deze kwestie in de toekomst opvangen, op basis van de hoogte van de bestaande aanpalende gebouwen. Er dient opgemerkt dat het BBP op het vlak van hoogte van de gebouwen lijkt te zijn voorbijgestreefd. Er werden immers aanzienlijke verbouwingen gerealiseerd (geheel van rechten verworven via eerdere SV's - zie 1. Context). Ook is het zo dat het BBP oorspronkelijk de mogelijkheid voorzag om van deze regels af te wijken op voorstel van het schepencollege.

Naaste omgeving

ARTIKEL 11 INRICHTING EN ONDERHOUD VAN DE ACHTERUITBOUWSTROOK
§ 1. De achteruitbouwstrook wordt ingericht als tuintje met beplanting in volle grond. Deze mag geen bouwwerken omvatten, behalve die welke horen bij de ingang van een gebouw zoals met name brievenbussen, omheiningen of muurtjes, trappen of opritten Deze strook mag niet worden omgevormd tot parkeerruimte noch worden bedekt met ondoorlaatbare materialen (behalve de paden naar de inkomdeuren en garagepoorten), tenzij een gemeentelijke stedenbouwkundige verordening of een stedenbouwkundige verordening, uitgevaardigd voor een deel van het gemeentelijk grondgebied, dit toelaat onder bepaalde voorwaarden. De achteruitbouwstrook moet regelmatig onderhouden worden.

ARTIKEL 12 INRICHTING VAN DE GEBIEDEN VOOR KOEREN EN TUINEN EN VAN DE ZIJDELINGSE INSPRINGSTROKEN
De inrichting van de gebieden voor koeren en tuinen en van zijdelingse inspringstroken heeft tot doel het groene uitzicht kwantitatief en kwalitatief te verbeteren. De installaties voor de inrichting van deze gebieden, zoals tuinhuisjes, banken, schommels, standbeelden of andere decoratieve of sierelementen zijn toegelaten.

ARTIKEL 13 BEHOUD VAN EEN DOORLAATBARE OPPERVLAKTE
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. De volledige ondoorlaatbaarheid van het gebied voor koeren en tuinen mag enkel om hygiënische redenen worden toegestaan, als het om een bescheiden oppervlakte gaat.

Volgens het BBP moet minstens 1/8 van de oppervlakte van de percelen worden voorbehouden voor koeren in de open lucht. Het bevat echter geen voorschriften betreffende de doorlatendheid. De GSV is in alle gevallen toepasbaar aangezien ze niet in strijd is met het BBP.

Benedenverdiepingen

ARTIKEL 9 BENEDENVERDIEPINGEN
Blinde benedenverdiepingen, zijnde benedenverdiepingen waarvan de geveloppervlakte minder dan 20% gevelopeningen telt of andere openingen zoals toegangs- of garagepoorten, met uitzondering van omheiningsmuren, zijn verboden.

Volgens het BBP moeten in de Zesellenstraat de benedenverdiepingen van de gebouwen worden bestemd voor privégarages. De GSV is niet in strijd met het BBP en blijft van toepassing, met of zonder BBP. De opheffing van het BBP zal geen impact hebben.

Titel VIII

Parkeren

ARTIKEL 6 ALGEMENE REGEL (GEBOUWEN MET MEERDERE WONINGEN) *Het aantal parkeerplaatsen dat moet voorzien worden is:* *1° minstens 1 plaats per woning;* *2° hoogstens twee plaatsen per woning.*

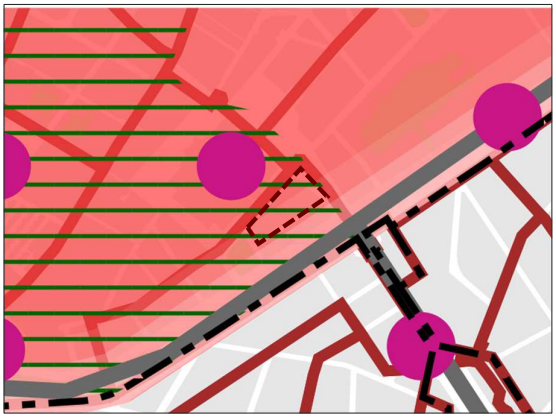
Volgens het BBP moeten in de Zesellenstraat de benedenverdiepingen van de gebouwen worden bestemd voor privégarages, maar het plan legt geen aantal op. Bovendien is de GSV van toepassing zolang ze niet in strijd is met het BBP.

2.2.3. Analyse ten aanzien van het Gewestelijk Plan voor Duurzame Ontwikkeling (GPDO)

Het GPDO dat op 12 juli 2018 definitief werd goedgekeurd, koestert de ambitie om passende antwoorden te bieden op de uitdagingen waarmee Brussel vandaag wordt geconfronteerd.

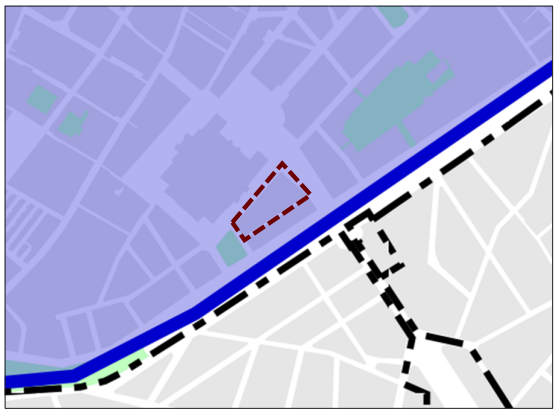
" *"Het GPDO heeft de ambitie om een passend antwoord te bieden op de uitdagingen en de doelstellingen die Brussel als stedelijk gebied kent. We denken hier bijvoorbeeld aan de bevolkingsgroei, de toegang tot huisvesting, […], de functionele en sociale diversiteit, de verschillende soorten mobiliteit of nog de milieukwesties.* ".

Hierna volgen de belangrijkste kaarten van het GPDO om de gewestelijke doelstellingen voor de perimeter van het BBP te identificeren (alleen de kaarten met uitdagingen voor de perimeter).



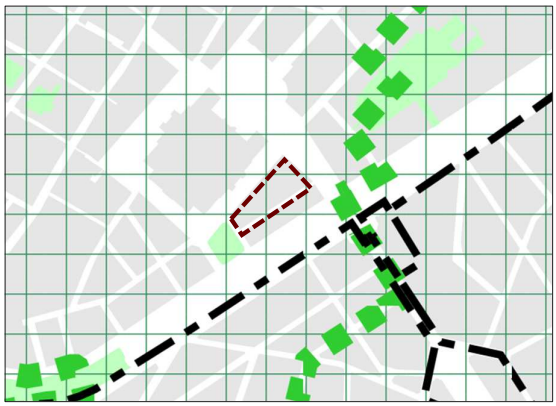
Ruimtelijke ruggengraat en visie voor Brussel

- Nabij een 'wijkce*nt*rum'
- In het 'hypercentrum' (rand)
- In de sociaaleconomisch zwakke ruimte
- Nabij een 'invalsweg' (R20) en een 'grote stadsweg' (Waterloolaan)



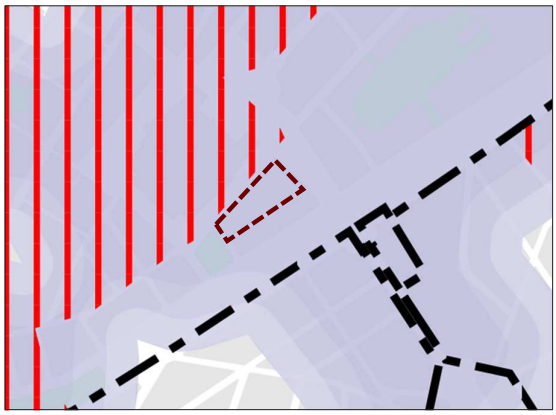
Grote grondreserves

Het BBP situeert zich in de Vijfhoek van Brussel, op ruime afstand van grote grondreserves en de prioritaire ontwikkelingspolen en -sites.



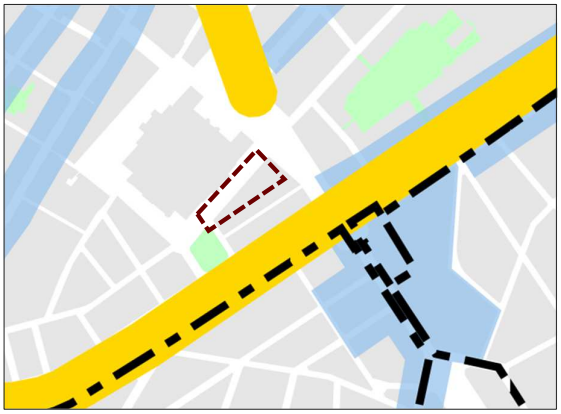
Groen en blauw netwerk

- Naast een groene ruimte (groengebied van het GBP); het Jan Jacobsplein
- Nabij een groene verbinding



Openbare ruimte en stadsvernieuwing

- In de te creëren "*lokale identiteitskern'*
- Nabij de zone voor stedelijke herwaardering van 2016



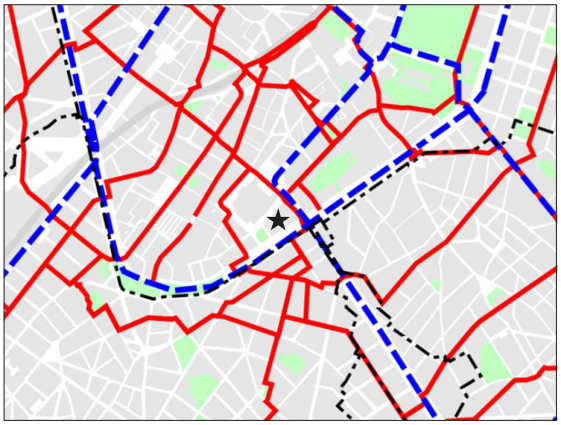
Economische ontwikkeling :

- Nabij een lint voor handelskernen
- Nabij twee economische ontwikkelingsassen: de Kleine Ring in het oosten en de as Noordwijk - Centrumlaan - Bovenstad



Structurerende mobiliteitsnetwerken

- Langs een bestaande openbare hogecapaciteitsvervoerslijn
- Nabij het metrostation en de tramhalte Louiza



Fietsnet

- Langs het '*Fiets-GEN*'
- Langs een '*GFR*'



Erfgoedgebieden

- In het GCHEW
- Nabij een project voor verfraaiing en opwaardering van het erfgoed (PVOE).

De opheffing van het BBP zal uiteindelijk geen afbreuk doen aan de verwezenlijking van de verschillende doelstellingen van het GPDO.

2.2.4. Gemeentelijk Plan voor Duurzame Ontwikkeling (GemPDO)

De gemeenteraad keurde op maandag 27 mei 2024 de definitieve versie goed van het nieuwe Gemeentelijk Plan voor Duurzame Ontwikkeling dat een aantal strategische doelstellingen bevat die moeten worden verwezenlijkt tegen 2050. De Brusselse Regering zal zich daar binnenkort over uitspreken.

Het GemPDO koestert **7 structurerende ambities**:

- 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 werden verschillende becijferde strategische doelstellingen geformuleerd waaraan concrete acties zijn verbonden.

Op de **visiekaarten van de Stad tegen 2050** (doelstellingen die tegen dan moeten worden bereikt) ligt de perimeter met name in:



Een stad die ademt: Groen netwerk

- Prioritaire beplantingszone
- Naast een bestaande openbare ruimte; Jan Jacobsplein
- Langs een groene verbinding (GPDO)
- Naast een te creëren openbare groene ruimte; naaste omgeving van het Justitiepaleis



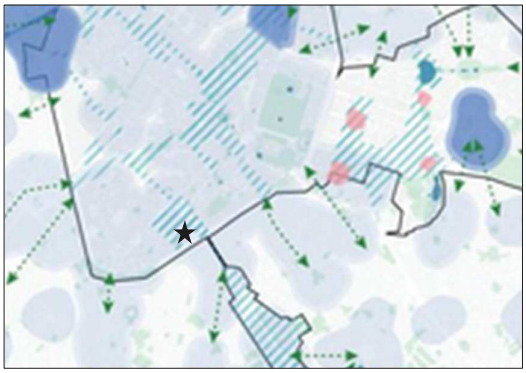
Een stad die ademt: Blauw netwerk

Geen enkel element van de visie 2050 van het blauwe netwerk interfereert met het BBP.



Een Stad die evolueert: Stadsontwikkeling (1)

- In het prioritair gebied voor vergroening en ontharding
- Nabij de zone voor stedelijke herwaardering



Een Stad die evolueert: Stadsontwikkeling (2)

- In een Nexus



Een Stad die evolueert: Erfgoed

- Langs een gewestelijke structurerende erfgoedas
- Nabij een perspectief dat bij voorrang moet worden gevrijwaard



Een open en solidaire Stad: Aanbod van betaalbare huisvesting

- In een prioritair gebied voor de omvorming van kantoren in woningen
- In het prioritair gebied voor de bouw van openbare middelgrote/gematigde en sociale woningen
- Nabij een perspectief dat bij voorrang moet worden gevrijwaard

* Het plan bepaalt 7 “Nexussen” die overeenstemmen met prioritaire interventiegebieden. De perimeter van het BBP behoort tot “Nexus 01 - Vijfhoek” waarin de volgende territoriaal verankerde strategische doelstellingen worden bepaald:

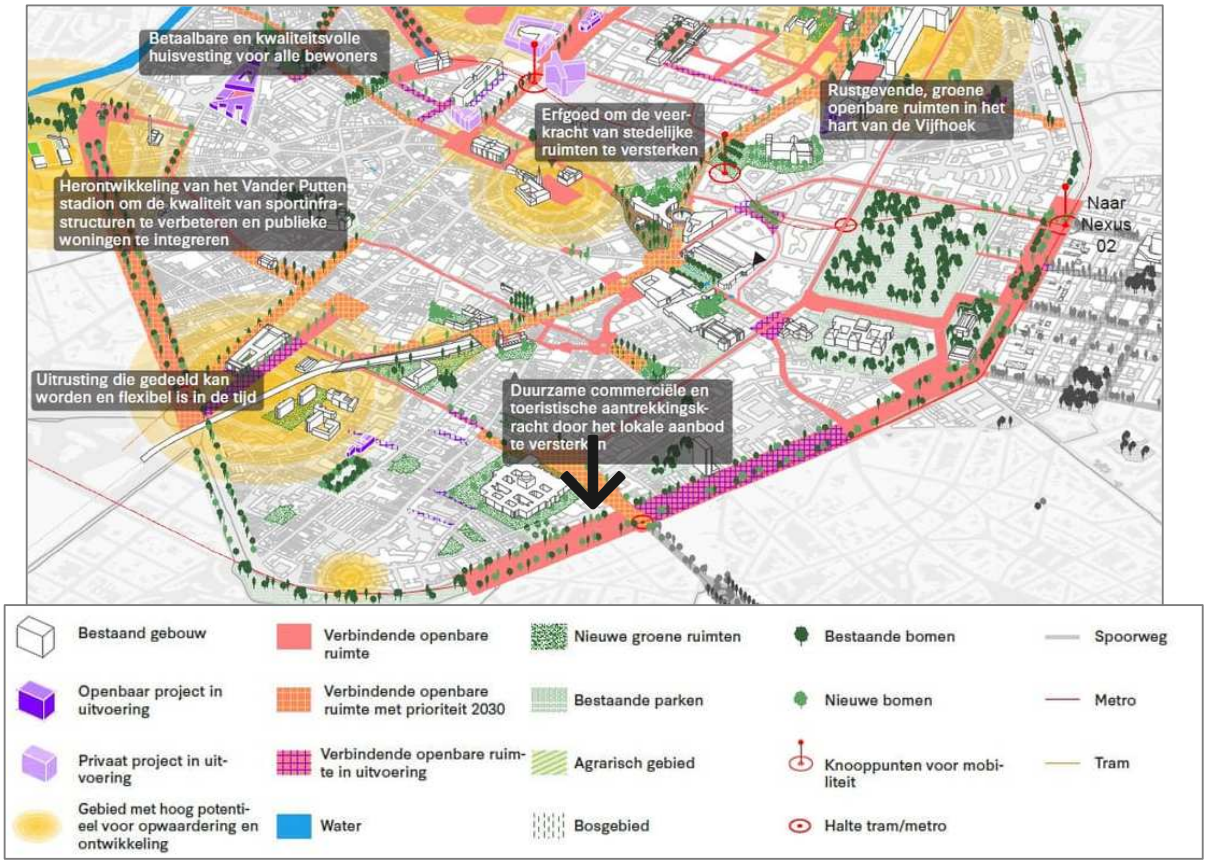
- *Een duurzaam evenwicht tot stand brengen tussen de bewoonde en de bezochte stad door een functionele en sociale mix te bevorderen, leegstaande en vervallen huizen te renoveren, het sociaal woningbestand te renoveren, betaalbare huisvesting voor gezinnen te ontwikkelen en voorzieningen/diensten aan te bieden en het hotelaanbod voor de*

bezoekers te omkaderen.

- *Voorzien in een netwerk van rustgevende openbare ruimten door alle soorten parkeergelegenheid te leiden naar parkeerterrein buiten de openbare weg, om tegemoet te komen aan de behoeften van bewoners en bezoekers op het gebied van groene ruimten, rust, kwaliteit en evenementen.*
- *Het plantenerfgoed en de erfgoedidentiteit van de wijken van de Vijfhoek herwaarderen door hun veerkracht tegenover de risico's van hitte-eilanden, overstromingen en verslechtering van de luchtkwaliteit te versterken, steunend op zowel de gebouwen als de binnenterreinen van de huizenblokken en de openbare ruimte.*
- *De commerciële en toeristische aantrekkingskracht van de Vijfhoek versterken door het buurtaanbod en de commerciële identiteit te ontwikkelen per wijk en door de oprichting van stedelijke distributiecentra en de uitwerking van leveringsplannen te ondersteunen.*

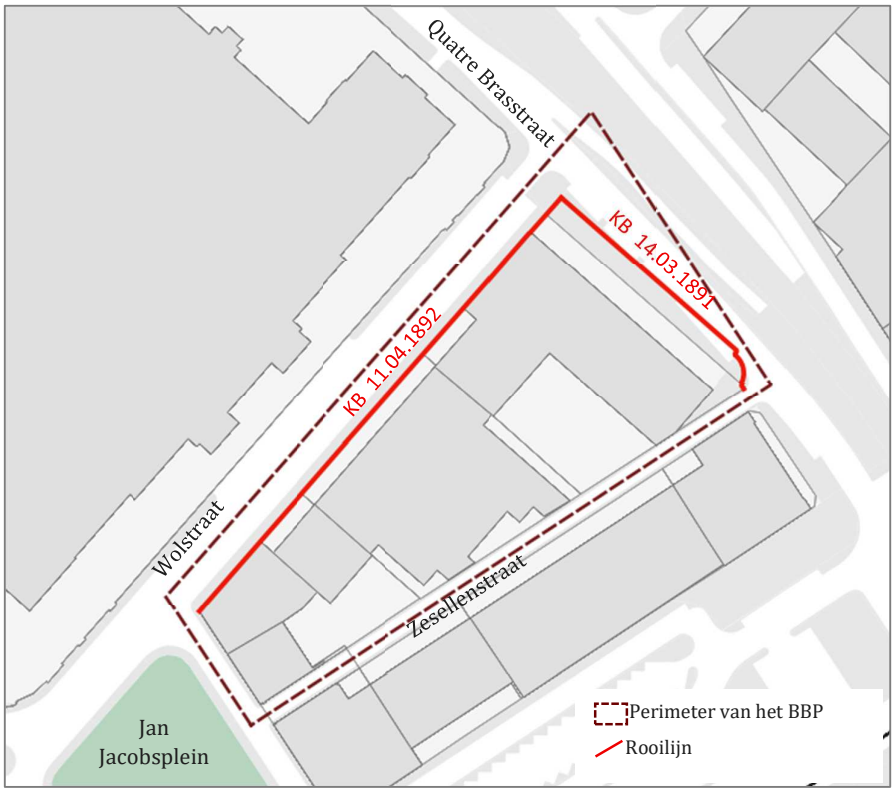
↓ Lokalisatie van het BBP

Voor de perimeter van het BBP is de Quatre Brasstraat in de cartografie van de Nexus opgenomen als een



verbindende openbare ruimte die tegen 2030 moet worden geactiveerd. De Waterloolaan, gelegen in de buurt van de site, geldt als een verbindende openbare ruimte waar bomen zullen worden geplant. De naaste omgeving van het Justitiepaleis wordt geïdentificeerd als een plaats waar nieuwe groene ruimten moeten worden ontwikkeld. De opheffing van het BBP zal de verwezenlijking van de verschillende doelstellingen van het ontwerp van Gemeentelijk Plan voor Duurzame Ontwikkeling niet verhinderen.

2.2.5. Analyse ten aanzien van de wettelijke rooilijnen



Er bestaan twee wettelijke rooilijnen, vastgesteld in 1892 en 1895, die door het BBP niet werden gewijzigd (zie schema hiervoor). Het BBP schrijft geen nieuwe rooilijn voor. Bijgevolg zal de opheffing van het BBP geen enkele invloed hebben op dit aspect.

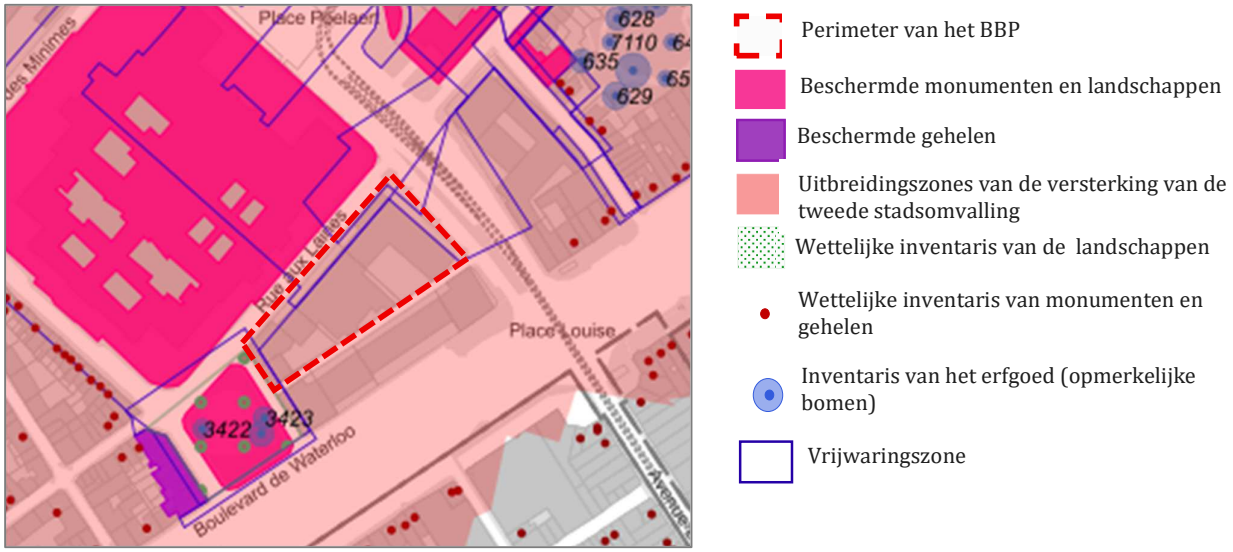
2.2.6. Analyse ten aanzien van de beschermde en gevrijwaarde goederen

De perimeter omvat geen beschermde goederen, opmerkelijke bomen of monumenten die zijn opgenomen in de wettelijke inventaris.

In de onmiddellijke omgeving bevinden zich wel een beschermd pand, een beschermd landschap en een beschermd geheel.
- Het Justitiepaleis - Wolstraat;
- Het Jan Jacobsplein;
- Het geheel van huizen aan de andere kant van het Jan Jacobsplein;

Al deze goederen omvatten een vrijwaringszone. De vrijwaringszones van de eerste twee beschermde panden dekken de gevels van de perimeter in de Wolstraat en op het Jan Jacobsplein.

Op het Jan Jacobsplein staan ook verschillende opmerkelijke bomen.



Het BBP bevat geen voorschriften voor het behoud van deze goederen.

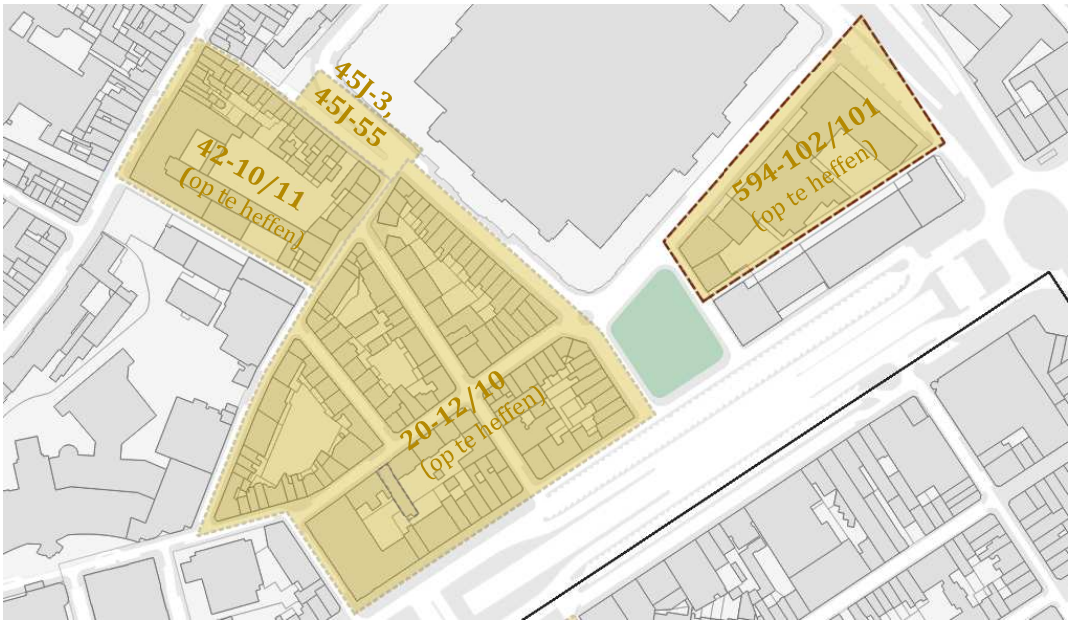
De opheffing van het BBP zal de behandeling van de uitdagingen in verband met de bescherming van de beschermde goederen dus niet verhinderen.

2.2.7. Analyse ten aanzien van andere rechtselementen

Bijzondere bestemmingsplannen (BBP's)

In de onmiddellijke nabijheid van het BBP “Wolstraat” zijn nog drie andere BBP’s van kracht:

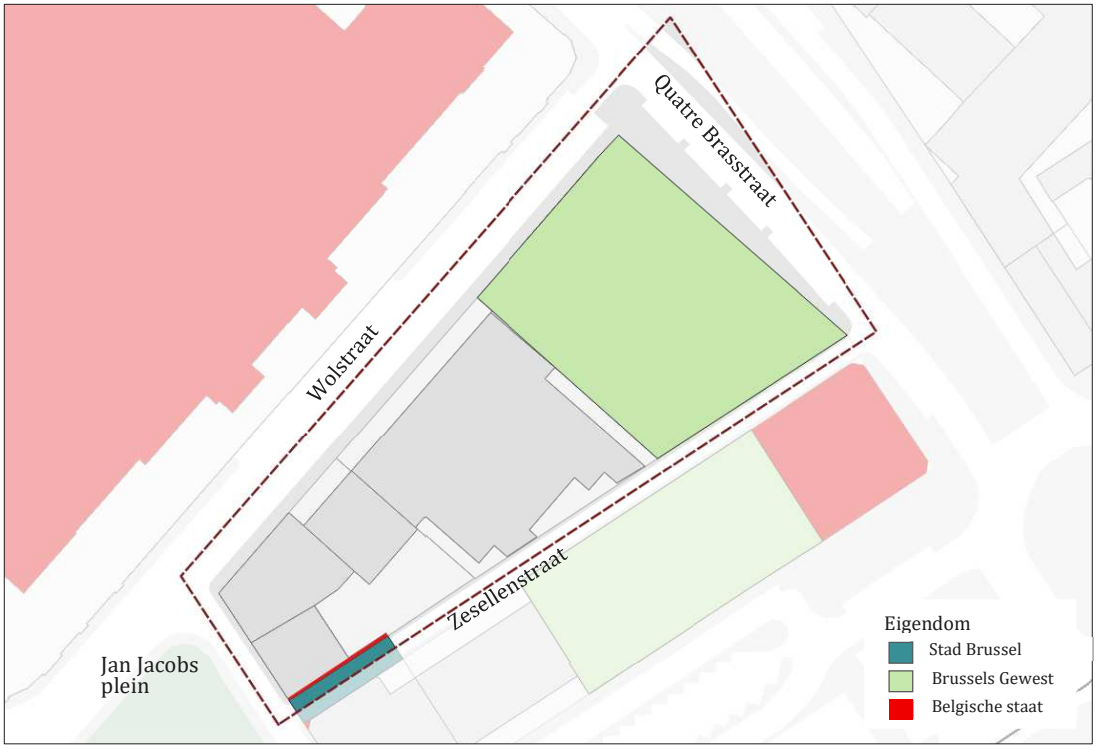
- BBP nr. 42-10/11 “Huizenblok begrensd door de Valk-, de Hoog-, de Montserrat- en de Abrikozenboomstraat”,
- BBP nr. 20-12/10 “De Marollenwijk” en zijn wijzigings-BBP van 1992
- BBP nr. 45J-3, 45J-55 “Miniemenwijk”.



Bijzondere bestemmingsplannen in de directe nabijheid van de perimeter van het BBP.

De eerste twee komen volgens de Stad a priori in aanmerking om te worden opgeheven. De mogelijke gecumuleerde effecten van de opheffing van de 3 BBP’s worden geanalyseerd in deel 4.

Openbare gronden



3 percelen in de perimeter zijn eigendom van overheidsinstellingen. :

- Het grootste, in de Quatre Brasstraat, is eigendom van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest.
- Het perceel met het gebouw dat over de Zesellenstraat hangt, tegenover het Jan Jacobsplein, behoort toe aan de Stad Brussel.
- Een smalle strook langs dit perceel is eigendom van de Belgische staat.

Het huizenblok aan de andere kant van de Zesellenstraat omvat 2 openbare eigendommen, een van het Brussels Gewest en een van de Belgische staat.

Erfdienstbaarheden

De perimeter van het BBP omvat geen enkele erfdienstbaarheid.

Leegstaande panden

De perimeter van het BBP omvat geen leegstaande panden.

Verkavelingsvergunning

De perimeter van het BBP omvat geen verkavelingsvergunning.

Grote projecten en stedenbouwkundige vergunningen

De perimeter van het BBP omvat geen grote stedenbouwkundige vergunningen.

Opmerking over het meerderheidsakkoord van de Stad Brussel 2024-2030

Het meerderheidsakkoord 2024-2030 omvat elementen die in de lijn liggen van het BBP. Dit akkoord streeft naar toegankelijkheid van betaalbare woningen en eigendom om de residentiële stabiliteit te versterken. Het aantal woningen moet daarvoor aanzienlijk worden verhoogd.

3. UITDAGINGEN VERBONDEN AAN DE OPHEFFING

Uit de analyse van het BBP ten aanzien van de bestaande feitelijke toestand en de planologische context blijkt dat de uitdagingen verbonden aan de opheffing van het BBP beperkt zijn. Die uitdagingen stemmen overeen met bepalingen die na de opheffing van het BBP niet geheel of gedeeltelijk ten laste zouden worden genomen door andere regelgevingen.

De uitdagingen hebben voornamelijk **betrekking op de programmatie:**

De opheffing zal een verlies aan nauwkeurigheid induceren aangezien het BBP een voorschrift bevat dat productieactiviteiten en handelszaken in de perimeter verbiedt. Daar staat tegenover dat de opheffing meer gemengdheid met zich mee zal brengen, wat beter aansluit bij het huidige beleid.

Omdat het BBP geen grote preciseringen biedt voor het GCHEW, zal de opheffing in dit verband geen uitdaging genereren. De culturele, historische en esthetische eigenschappen of de verfraaiing blijven gevrijwaard via het GCHEW.

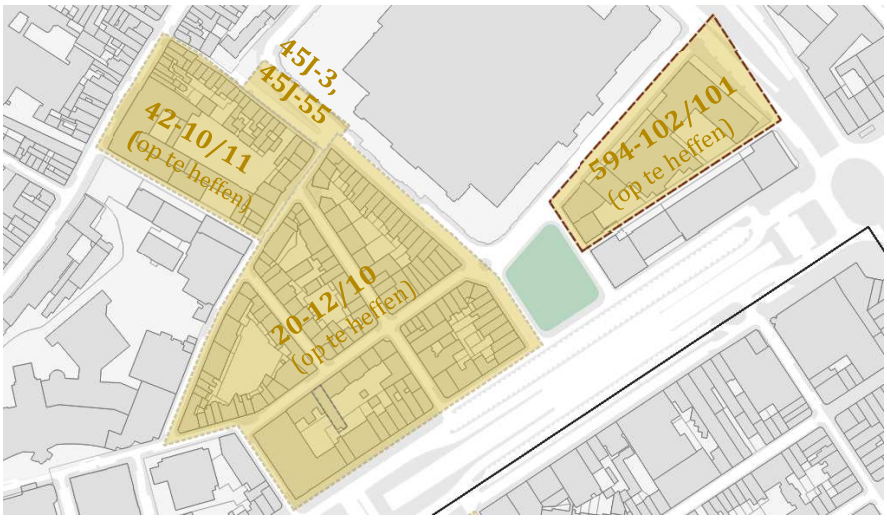
De voorschriften betreffende de plaatsing, de bouwdiepte en de bouwprofielen van de bouwwerken werden niet gerespecteerd en worden beschouwd als voorbijgestreefd. Ook hier wordt dus geen uitdaging gegenereerd.

4. ANALYSE VAN DE VOORSPELBARE EFFECTEN

In deze analyse gaan we na, op basis van de criteria van bijlage D van het BWRO, of de opheffing van het BBP al dan niet moet vergezeld gaan van een milieueffectenrapport (MER).

De analyse focust op de aan de opheffing van het BBP verbonden uitdagingen die eerder werden genoemd. Ze evalueert ook het bestaan van gecumuleerde effecten als tegelijk ook de 2 andere nabijgelegen BBP's worden opgeheven, namelijk:

- BBP nr. 42-10/11 "Huizenblok begrensd door de Valk-, de Hoog-, de Montserrat- en de Abrikozenboomstraat",
- BBP nr. 20-10/12 "De Marollenwijk".



Bijzondere bestemmingsplannen in de directe nabijheid van de perimeter van het BBP.

4.1. Effecten van de opheffing op het leefmilieu

4.1.1. Stedenbouw en erfgoed

De belangrijkste stedenbouwkundige effecten die door de opheffing van het BBP kunnen worden gegenereerd, zijn een rechtstreeks gevolg van de rechtstoestand die werd onderzocht in deel 2. Het betreft de volgende effecten:

Wat de bestemmingen betreft, is het volledige gebied in het GBP aangemerkt als administratiegebied. Huisvesting en kantoren blijven er de hoofdbestemmingen. Voorzieningen en hotels zullen nog steeds worden toegelaten als secundaire bestemming. Door de opheffing van het BBP zullen productieactiviteiten en handelszaken met een beperkte oppervlakte kunnen worden ontwikkeld. Daardoor ontstaat een grotere functionele gemengdheid die beter aansluit bij de huidige visie van het Gewest.

In geval van opheffing zullen de uiterste grenzen van de gebouwen en de hoogtes onder de kroonlijst bovendien worden omkaderd door de GSV. Er dient opgemerkt dat de voorschriften van het BBP in dit opzicht als verouderd kunnen worden beschouwd aangezien ze grotendeels niet werden gerespecteerd.

Het GCHEW kan het esthetische uitzicht van de gebouwen omkaderen. Het BBP bevat daarvoor bovendien weinig voorschriften.

Het bevat ook geen voorschriften met betrekking tot het erfgoed.

Als het BBP wordt opgeheven, kunnen de gewestelijke instrumenten het van het plan overnemen en een meer actueel kader bieden.

GECUMULEERDE EFFECTEN

De gelijktijdige opheffing van de 3 BBP's zal de geldende regelgeving verduidelijken. De impliciete opheffingen verdwijnen immers en er is meer gemengdheid van functies mogelijk zonder dat dit gecumuleerde effecten genereert.

4.1.2. Sociaaleconomisch domein

De opheffing van het BBP zal geen afbreuk doen aan de woonfunctie en kantoorfunctie die overeenkomstig het GBP de hoofdbestemmingen blijven.

Tegelijk zal de opheffing van het BBP meer functionele gemengdheid genereren aangezien ook productieactiviteiten en handelszaken goed omkaderd zullen worden toegelaten. De oppervlaktes voor deze aanvullende functies zullen echter worden beperkt om een evenwicht met de hoofdfuncties te garanderen.

GECUMULEERDE EFFECTEN

De opheffing van de 3 BBP's zal meer gemengdheid creëren zonder de hoofdbestemmingen (waaronder huisvesting) in het gedrang te brengen. Deze globaal gezien grotere gemengdheid zal geen gecumuleerde effecten genereren.

4.1.3. Mobiliteit

De opheffing van het BBP zal wellicht geen impact hebben op het autoverkeer, noch op het openbaar vervoer en de zachte verplaatsingswijzen. Het BBP bevat daarvoor immers geen voorschriften en het bouwpotentieel en de gemengdheid van functies blijven nagenoeg ongewijzigd als het BBP wordt opgeheven. De opheffing zal dus weinig of geen invloed hebben op de mobiliteit, de verplaatsingen die worden geïnduceerd door de verschillende functies.

Ook op het parkeren zal de opheffing geen impact hebben. Enerzijds blijft immers de GSV van toepassing als ze niet in strijd is met het BBP en anderzijds zal de opheffing geen aanzienlijke wijziging teweegbrengen in de parkeervraag (het bouwpotentieel en de gemengdheid van functies blijven nagenoeg ongewijzigd).

GECUMULEERDE EFFECTEN

De opheffing van de 3 BBP's zal geen gecumuleerde effecten genereren.

4.1.4. Bodem en water

Het BBP bevat met betrekking tot de bodem, de ondergrond en het water geen specifieke voorschriften die deze problematieken kunnen beïnvloeden. Volgens het BBP moet minstens 1/8ste van de oppervlakte van de percelen worden voorbehouden voor koeren in de open lucht. Het bevat echter geen voorschriften betreffende de doorlatendheid. De GSV biedt voor het water een meer geschikt kader dan het BBP. Minstens 50% van de oppervlakte van de gebieden voor koeren en tuinen moet immers doorlatend zijn, in volle grond en beplant. Ook het algemeen voorschrift 0.6 van het GBP bevordert het behoud of de aanleg van oppervlakten in volle grond in de huizenblokken. Bij opheffing van het BBP wordt geen enkele impact verwacht. De geldende gewestelijke instrumenten omkaderen dit thema immers beter dan het BBP.

GECUMULEERDE EFFECTEN

De opheffing van de 3 BBP's zal geen gecumuleerde effecten genereren.

4.1.5. Fauna en flora

De opheffing van het BBP zal geen impact hebben op de fauna en flora. Volgens het BBP moet minstens 1/8ste van de oppervlakte van de percelen worden voorbehouden voor koeren in de open lucht. Het bevat echter geen voorschriften betreffende de doorlatendheid. De bestaande gewestelijke instrumenten omkaderen dit thema beter dan het BBP: de bepalingen van de GSV en voorschrift 0.6 van het GBP zijn erop gericht om beplante ruimten te behouden en bieden met betrekking tot de fauna en flora een meer geschikt kader dan het BBP.

GECUMULEERDE EFFECTEN

De opheffing van de 3 BBP's zal geen gecumuleerde effecten genereren.

4.1.6. De mens: leefkader, geluid, microklimaat en luchtkwaliteit

De opheffing van het BBP zal geen substantiële wijziging teweegbrengen in het leefkader of het gebruik van het gebied. Op het vlak van leefkader, geluid, microklimaat en luchtkwaliteit wordt geen specifieke impact verwacht.

GECUMULEERDE EFFECTEN

De opheffing van de 3 BBP's zal geen gecumuleerde effecten genereren.

4.1.7. Circulariteit, energie en afvalstoffen

Het BBP bevat geen voorschriften die rechtstreeks betrekking hebben op de circulariteit, de energie en de afvalstoffen en bij de opheffing ervan zullen de functionele gemengdheid en het bouwpotentieel niet substantieel worden gewijzigd. De site blijft bovendien onderworpen aan de verschillende geldende milieuwetgevingen.

GECUMULEERDE EFFECTEN

De opheffing van de 3 BBP's zal geen gecumuleerde effecten genereren.

4.2. Afwezigheid van aanzienlijke effecten op het leefmilieu

Bij het overlopen van de thema's van het BWRO bleek duidelijk dat de opheffing van het BBP geen aanzienlijke effecten zal hebben op het leefmilieu.

Ter herinnering: het BBP omvat slechts weinig uitdagingen ten aanzien van de andere bestaande wetgevingen. De opheffing van dit BBP zal bijgevolg slechts beperkte effecten hebben op het leefmilieu.

Volgens het kader dat is vastgesteld in bijlage D van het BWRO, kan de waarschijnlijke omvang van de effecten van de plannen worden bepaald aan de hand van verschillende criteria:

1. De kenmerken van de plannen en met name:

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:

Als het BBP wordt opgeheven zullen de bestaande stedenbouwkundige regelgeving en bepalingen, vooral het GBP en de GSV, strikt van toepassing zijn op het vlak van bestemmingen en kenmerken van de gebouwen. Strategische documenten zoals het GPDO of het GemPDO zullen de strategische ontwikkelingsprincipes bepalen. Elk project zal een 'goede plaatselijke aanleg' moeten garanderen.

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

Het BBP staat onderaan in de hiërarchie van de plannen zoals die wordt georganiseerd door het BWRO. De BBP's moeten dus in overeenstemming zijn met het GBP en ook het GPDO respecteren. De opheffing van het BBP zal dus geen enkele invloed hebben op deze plannen. Als het BBP wordt opgeheven, zullen het GBP en de GSV de vergunningsaanvragen en de handelingen en werken in deze huizenblokken omkaderen.

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

Het plan dateert van 1956 en er werd destijds weinig of geen aandacht besteed aan de duurzame en milieudimensie. Het bevat dus geen specifieke voorschriften in dit domein. Met de opheffing zullen er dus geen milieuoverwegingen verdwijnen en de bevordering van duurzame ontwikkeling zal geen enkele impact ondergaan.

De opheffing van het BBP doet bovendien geen afbreuk aan de verschillende milieudoelstellingen die vandaag worden nagestreefd. De site blijft onderworpen aan de verschillende geldende milieuwetgevingen die de burgers en het leefmilieu beschermen door strenge kwaliteitsnormen op te leggen.

?

De milieuproblemen die relevant zijn voor het plan:

Rekening houdend met deze kenmerken zal de opheffing van het BBP geen aanzienlijke milieuproblemen genereren (zie in dit verband het hoofdstuk met de beschrijving van de 'milieueffecten' per thema).

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. De kenmerken van de effecten en van het gebied dat kan worden beïnvloed:

In het geval van effecten is het gebied dat kan worden beïnvloed de perimeter van het plan en de wegen die erlangs lopen, evenals de bouwlijn van de naastliggende huizenblokken.

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

De potentiële effecten van de opheffing van het BBP werden per thema geanalyseerd en blijven beperkt. Omdat het gaat om een opheffing is de waarschijnlijkheid van deze effecten moeilijk te evalueren. Ze hangt uiteindelijk immers af van de concrete projecten die in de perimeter zullen worden gerealiseerd. We kunnen in dit stadium dus enkel spreken van mogelijke effecten, niet van feitelijke. Bij de uitwerking van deze verschillende projecten moet worden overgegaan tot een meer gedetailleerde en concrete milieubeoordeling om de milieueffecten nauwkeuriger te evalueren.
De opheffing van het BBP is definitief en niet omkeerbaar. Eventueel kan voor het gebied achteraf een nieuw BBP en een ander plan van aanleg worden opgemaakt om de toekomstige projecten te omkaderen.

De cumulatieve aard van de effecten:
De voorspelbare effecten zijn niet cumulatief.

De grensoverschrijdende aard van de effecten:
Niet van toepassing.

De risico's voor de menselijke gezondheid of voor het milieu (bv door ongevallen):
Deze risico's zijn zeer beperkt en worden geïdentificeerd in het deel 'Effecten op het leefmilieu'.

De orde van grootte en het ruimtelijk bereik van de effecten (geografisch gebied en omvang van de bevolking die getroffen kan worden):
De orde van grootte en het bereik van de effecten zijn 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 lidstaat, door de Gemeenschap, dan wel in internationaal verband als beschermd gebied zijn erkend.: Niet van toepassing.

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

Hoewel het BBP dateert van vóór de verschillende plannen die eerder werden genoemd, zal de totale opheffing de verwezenlijking van hun doelstellingen niet in het gedrang brengen.

5. CONCLUSIES

In 2020 startte de Stad Brussel een traject voor de administratieve vereenvoudiging van haar gemeentelijke stedenbouwkundige plannen en verordeningen. Op het grondgebied van de Stad zijn meer dan een zestigtal bijzondere bestemmingsplannen (BBP's) van kracht. Heel wat BBP's dateren van vóór 2001, het jaar waarin het Gewestelijk Bestemmingsplan (GBP) werd goedgekeurd. Een aantal BBP's werden gerealiseerd, andere zijn verouderd en nog andere kunnen worden vervangen door de verschillende bestaande plannen en verordeningen van het Gewest.

Enkele van de BBP's die a priori in aanmerking komen voor opheffing zijn het BBP nr. 594-102/101 "Wolstraat" en 2 nabijgelegen BBP's: het BBP nr. 2-12/10 "De Marollenwijk" en het BBP nr. 42-11/10 "Huizenblok begrepen tussen de Valk-, de Hoog-, de Montserrat- en de Abrikozenboomstraat".

De totale opheffing van het BBP "Wolstraat" in plaats van de wijziging van dit BBP is gerechtvaardigd en wordt gevraagd om de volgende redenen:

1. De belangrijkste doelstellingen van het BBP werden verwezenlijkt, namelijk:
   - een wijk ontwikkelen met hoofdzakelijk kantoren, woningen of openbare gebouwen,
   - de vorm van de percelen omkaderen ten gunste van grotere percelen ('herverkaveling'):
   - een deel van de ruimte voorbehouden voor de buitenkoer.

   De doelstellingen betreffende de bouwprofielen en bouwdieptes van de gebouwen werden niet bereikt aangezien er voor nieuwe gebouwen afwijkingen werden toegestaan. Het BBP voorzag de mogelijkheid om van deze voorschriften af te wijken op voorstel van het schepencollege, wat het belang van deze voorschriften in vraag stelt.
2. Het BBP houdt vandaag nog weinig uitdagingen in ten aanzien van de andere geldende regelgevingen, vooral deze bepaald door het GBP en de GSV die een globale omkadering voorzien voor de bestemmingen en de kenmerken van de gebouwen. De belangrijkste uitdaging is het verlies aan nauwkeurigheid. Het BBP verbiedt immers de vestiging van productieactiviteiten en handelszaken in de perimeter. Daar staat tegenover dat de opheffing meer gemengdheid met zich mee zal brengen, wat beter aansluit bij het huidige beleid.
3. De opheffing van het BBP strookt met de gemeentelijke doelstelling om de bijzondere bestemmingsplannen op te schonen.

Bovendien zal de opheffing van de 3 genoemde BBP's geen gecumuleerde effecten genereren.