VILLE DE BRUXELLES

STAD BRUSSEL

DEPARTEMENT DEVELOPPEMENT URBAIN – PLANIFICATION ET DEVELOPPEMENT

DEPARTEMENT STADSONTWIKKELING - PLANNING EN ONTWIKKELING

ILOT COMPRIS ENTRE LES RUES DU FAUCON, HAUTE, DE MONTSERRAT ET DE L'ABRICOTIER

HUIZENBLOK BEGRENSD DOOR DE VALK-, DE HOOG-, DE MONTSERRAT- EN DE ABRIKOZENBOOMSTRAAT

PLAN PARTICULIER D'AFFECTATION DU SOL N°

42-10/11

BIJZONDER BESTEMMINGSPLAN NR.

ABROGATION TOTALE

TOTALE OPHEFFING

Referentie Nova: 04/PPAS/166648

Referentie Gewest: BRU_0118_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

20/10/2026

Opdracht

Opheffingsverslag van het BBP nr. 42-10/11 "Huizenblok begrensd door de Valk-, de Hoog-, de Montserrat- en de Abrikozenboomstraat",, KB 24,02. 1969.

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

Opheffingsverslag van het BBP nr. 42-10/11 “Huizenblok tussen de Valk-, de Hoog-, de Montserrat- en de Abrikozenboomstraat”,

KB 24.02.1969

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
1.3. Doelstellingen van het BBP 10

2. Analyse van de bestaande toestand 11
2.1. Bestaande feitelijke toestand 12
2.1.1. Zone bestemd voor woningbouw, handelszaken en ambachten (aangegeven in het rood met gele arcering) 12
2.1.2. Zone voor ouderlingentehuis en bijhorende gebouwen (in het roze) 15
2.1.3. Zone voor wegenis (in het geel) 16
2.1.4. Zone in te lijven bij de wegenis (donkergeel) 16
2.1.5. Balans van de bestaande feitelijke toestand ten opzichte van het BBP 16
2.2. Bestaande rechtstoestand 16
2.2.1. Analyse ten aanzien van het Gewestelijk Bestemmingsplan (GBP 17
Gebied voor voorzieningen van het GBP (lichtblauw) 19
Typisch woongebied van het GBP (oranje): 19
Samenvatting BBP - GBP 20
2.2.2. Analyse ten aanzien van de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening (GSV) 21
Plaatsing van de bouwwerken 21
Bouwdiepte 21
Hoogte van de gevels en het dak 22
2.2.3. Analyse ten aanzien van het Gewestelijk Plan voor Duurzame Ontwikkeling (GPDO) 22
2.2.4. Analyse ten aanzien van het Gemeentelijk Ontwikkelingsplan (GemOP) 25
2.2.5. Analyse ten aanzien van de wettelijke rooilijnen 28
2.2.6. Analyse ten aanzien van de beschermde en gevrijwaarde goederen 29
2.2.7. Analyse ten aanzien van andere rechtselementen 30
Bijzondere bestemmingsplannen (BBP's) 30
Openbare gronden 31
Erfdienstbaarheden 31
Leegstaande panden 32
Verkavelingsvergunning 32
Grote projecten en stedenbouwkundige vergunningen 32
Opmerking over het meerderheidsakkoord van de Stad Brussel 2024-2030 33

3. Uitdagingen verbonden aan de opheffing 34

4. Analyse van de voorspelbare effecten 35
4.1. Effecten van de opheffing op het leefmilieu 36
4.1.1. Stedenbouw en erfgoed 36
4.1.2. Sociaaleconomisch domein 36
4.1.3. Mobiliteit 39
4.1.4. Bodem en water 39
4.1.5. Fauna en flora 39
4.1.6. De mens: leefkader, geluid, microklimaat en luchtkwaliteit 40
4.1.7. Circulariteit, energie en afvalstoffen 40
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 nr. 42-10/11 “Huizenblok begrensd door de Valk-, de Hoog-, de Abrikozenboom-, de Montserrat- en de Valkstraat”..

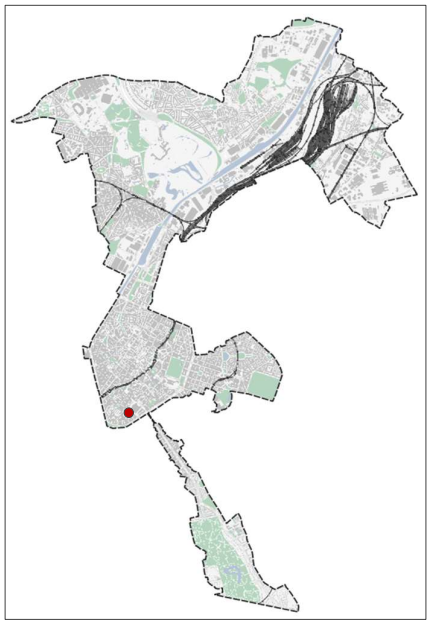
1.2. Voorstelling van het op te heffen BBP

Op 08 januari 1968 heeft de gemeenteraad het BBP nr. 42-11 “Huizenblok begrensd door de Hoog-, de Abrikozenboom-, de Montserrat- en e Valkstraat” definitief goedgekeurd (KB 24.02.1969). Het BBP ging vergezeld van een onteigeningsplan nr. 42-10 dat op dezelfde datum eveneens werd goedgekeurd.

Bij koninklijk besluit van 26 april 1974 werd de aanvraag tot wijziging van het BBP, ingediend door de gemeenteraad goedgekeurd met de motivatie “’het verzekeren van goede huisvestings- en verkeersvoorwaarden in de Montserratstraat, het verzekeren van afdoende saneringsvoorwaarden aan de achterkant van de gebouwen in de Montserratstraat en de Valkstraat, het vrijwaren van het “Huis van de Beul” met behoud van de bestaande rooilijn”

1.2.1. Lokalisatie van de perimeter en context

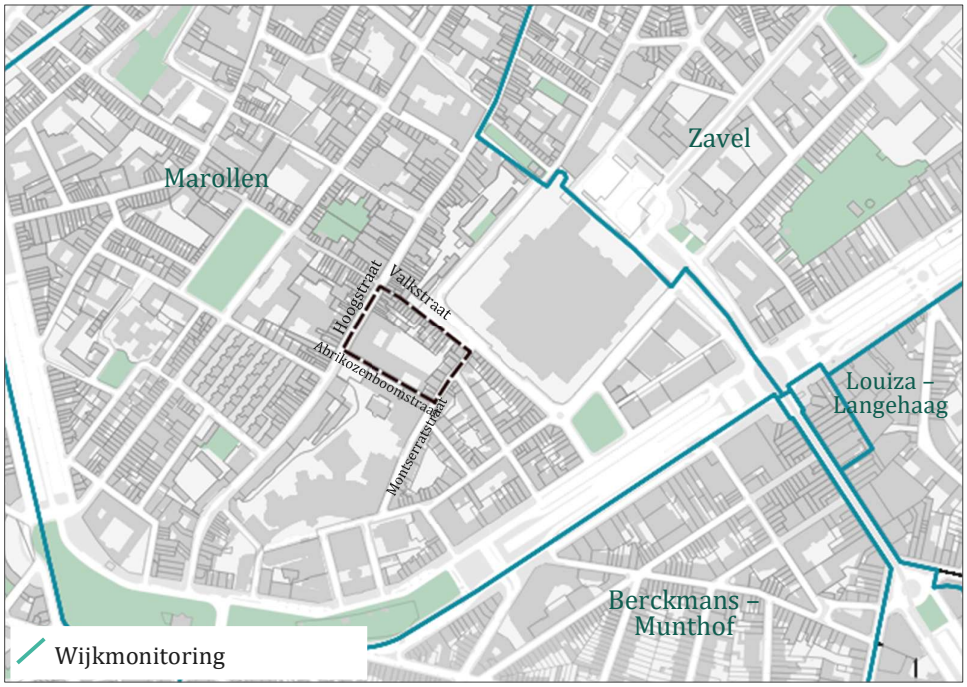
De perimeter van het BBP nr. 42-11 ligt in het zuiden van de Marollenwijk van de Stad Brussel, in de gemeente Brussel. Het huizenblok wordt begrensd door de Hoogstraat, de Valkstraat, de Abrikozenboomstraat en de Montserratstraat. De perimeter beslaat een totale oppervlakte van ongeveer 1,1 ha.



Lokalisatie van de perimeter in de gemeente



Lokalisatie van de perimeter in zijn context (Google Satellite)



Begrenzing van het BBP (Planachtergrond Urbis)

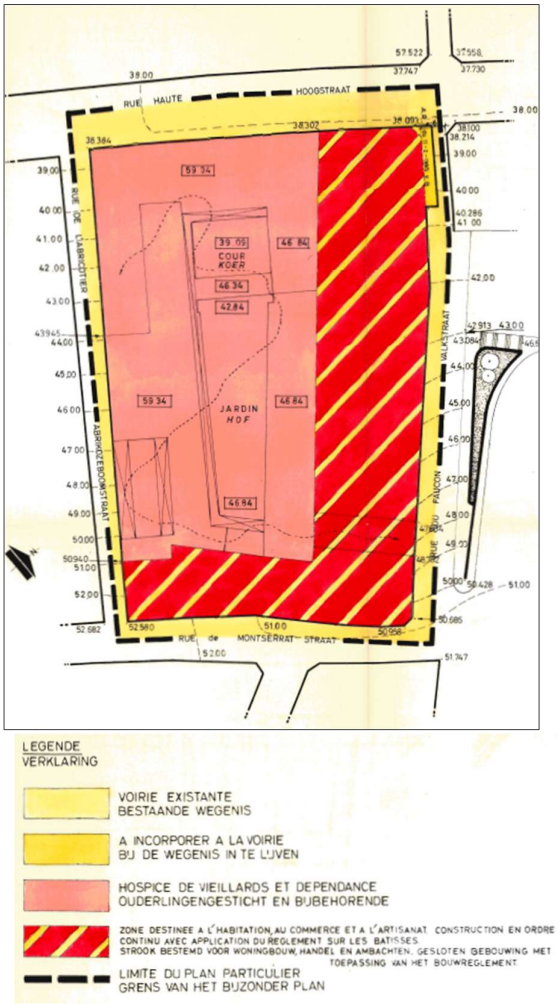
De perimeter situeert zich in een residentieel weefsel met mandelige gebouwen. Hij omvat woningen in de Valkstraat, de Montserratstraat en in een deel van de Hoogstraat en een rust- en verzorgingstehuis in de rest van het huizenblok.
Volgens de Wijkmonitoring behoort de perimeter tot de “Marollenwijk”.

Het BBP is samengesteld uit de volgende elementen:
- Plan van aanleg
- Onteigeningsplan

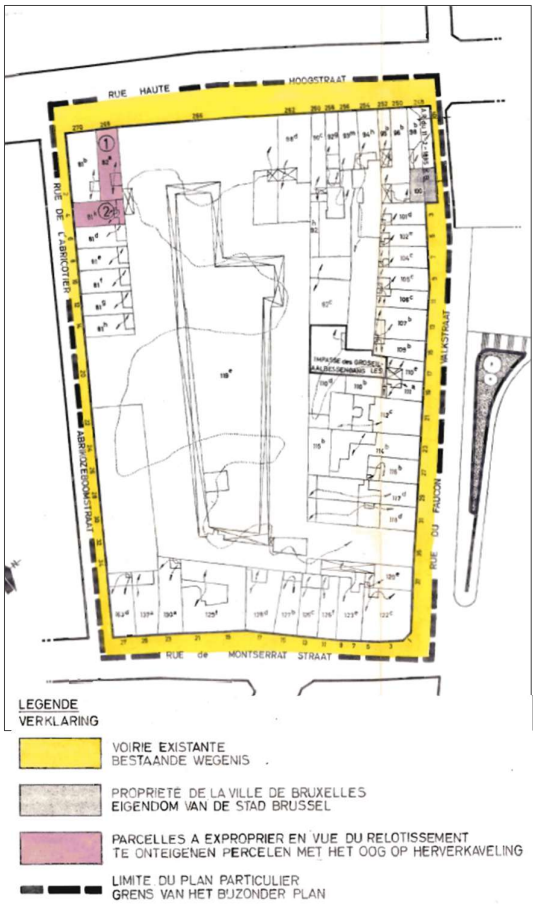
Het bevat geen schriftelijke voorschriften.

1.2.2. Grafische voorschriften.

De plannen worden hierna weergegeven.



Plan van aanleg van het BBP nr. 42-11



Onteigeningsplan nr. 42-10

Het plan van aanleg bakent in het huizenblok de volgende zones af:
- zone bestemd voor woningbouw, handelszaken en ambachten;
- zone voor ouderlingentehuis en bijhorende gebouwen;
- zone voor wegenis;
- zone in te lijven bij de wegenis.

Uit het onteigeningsplan blijkt dat de Stad Brussel eigenaar was van een perceel gelegen Valkstraat 1 (zone in te lijven bij de wegenis).
Het plan beoogde de onteigening van 2 percelen met het oog op herverkaveling (81^{k} en 82^{a}). De goederen werden daadwerkelijk onteigend en het ouderlingentehuis werd heringericht. Het onteigeningsplan heeft geen wettelijke waarde meer aangezien de geldigheidstermijn van dergelijke plannen 10 jaar bedraagt.

In de zone voor het ouderlingentehuis vermeldt het plan ook een zone voor koeren en tuinen, maar die informatie stemt niet overeen met de voorschriften.

1.3. Doelstellingen van het BBP

De perimeter van het BBP was bij de goedkeuring van het plan reeds volledig verstedelijkt.
Met het BBP streefde de gemeenteraad de volgende doelstellingen na:

Op het vlak van bestemming:
- Huisvesting behouden in een deel van de perimeter en er ook handelszaken en ambachten toelaten;
- het ouderlingentehuis behouden en uitbreiden;

Wat de fysieke kenmerken van de gebouwen betreft, preciseert het BBP dat in de zone bestemd voor huisvesting in gesloten bebouwing moet worden voorzien.

2. ANALYSE VAN DE BESTAANDE TOESTAND

2.1. Bestaande feitelijke toestand

Dit deel bevat de vergelijkende analyse tussen de voorschriften van het BBP en de bestaande feitelijke toestand. De huidige feitelijke toestand wordt geanalyseerd in het licht van de verschillende zones die zijn gedefinieerd in het BBP.



Home Saint-Joseph

Bestaande bebouwing met overschrijding van de rooilijn

Aalbessengang, toegang tot het gebouw op het binnenterrein van het huizenblok

Valkstraat nr. 33-35

Overdruk van het BBP en de bestaande gebouwen (gearceerd)

2.1.1. Zone bestemd voor woningbouw, handelszaken en ambachten (aangegeven in het rood met gele arcering)

De bouwlijn is continu in de Montserratstraat en de Hoogstraat. Dat is ook het geval in de Valkstraat, behalve ter hoogte van nr. 33-35 waar eind jaren '70 waarschijnlijk een gebouw werd afgebroken maar de gevel werd behouden. In de Valkstraat en de Montserratstraat staan voornamelijk woningen, met uitzondering van één handelszaak. In het beschouwde deel van de Hoogstraat zijn op de benedenverdiepingen van de gebouwen handelszaken gevestigd. Deze bestemmingen beantwoorden aan de voorschriften van het BBP. Deze straten omvatten mandelige woningen die op de rooilijn zijn geplaatst. Alleen de eerste huizen op het kruispunt van de Hoogstraat en de Valkstraat overschrijden de rooilijn. Op het binnenterrein van het huizenblok staan ook enkele gebouwen en/of bijgebouwen, met name een imposante bebouwing die voor de bewoners bereikbaar is via een gang: de "Aalbessengang".

Op het vlak van bouwprofielen zien we:
- in de Valkstraat een middelhoog bouwprofiel GV+2+D, maar punctueel ook G+1+D (nr. 1) en GV+3 (nrs. 27 e 23);
- in de Hoogstraat bouwprofiel GV+1+D, 4 GV+2+D en 2 GV+3;
- in de Montserratstraat hoofdzakelijk bouwprofielen GV+3+D en GV+4;
- in de Abrikozenboomstraat staat in de zone slechts één gebouw met bouwprofiel GV+3
- Op het binnenterrein van het huizenblok kunnen de gebouwen tot bouwprofiel GV+2+D hebben..

Alle gebouwen zijn voorzien van zadeldaken.



Behouden gevel, nr. 33-35 in de Valkstraat



Woongebouwen - Montserratstraat, 2026



Handelszaken en woningen - Hoogstraat, 2026



Residentieel weefsel – Valkstraat, 2026





Aalbessengang – Valkstraat, 2026

2.1.2. Zone voor ouderlingentehuis en bijhorende gebouwen (in het roze)

Home Saint Joseph staat in de zone voor ouderlingentehuis die is voorzien door het BBP en heeft een vloeroppervlakte van 11.700m². De zone voor koeren en tuinen die is aangeduid op het plan van aanleg werd daadwerkelijk gerealiseerd.

In de Hoogstraat hebben de gebouwen bouwprofiel GV+5. Terwijl het aantal verdiepingen in de vleugel in de Abrikozenboomstraat nagenoeg identiek blijft (op één verdieping na), bedraagt het bouwprofiel bovenin deze straat slechts GV+1,5 vanwege het hoogteverschil tussen de Hoogstraat en de Montserratstraat. Het gebouw is dus deels half ondergronds.



Home Saint Joseph – Hoogstraat, 2026



Zone voor koeren, deels zichtbaar vanaf de straat - Abrikozenboomstraat - 2026

2.1.3. Zone voor wegenis (in het geel)

De wegen die zijn aangeduid op het plan bestonden al vóór de inwerkingtreding van het BBP. Het BBP bevat geen voorschriften voor wegenissen en openbare ruimten.

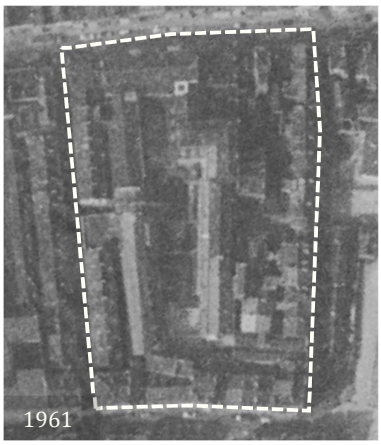
2.1.4. Zone in te lijven bij de wegenis (donkergeel)

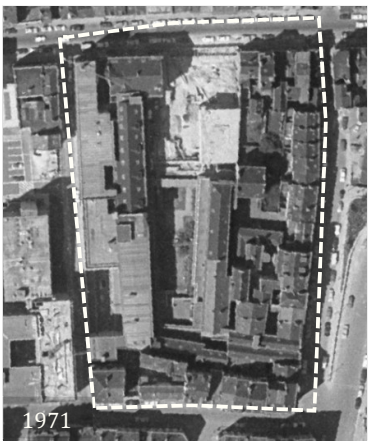
Op de hoek van de Hoogstraat en de Valkstraat beantwoordt het plan aan de rooilijn die was vastgelegd in 1885. Die stemt overeen met de 'zone in te lijven bij de wegenis' die de afbraak van 2 gebouwen impliceert. Uit het onteigeningsplan blijkt dat de Stad Brussel eigenaar was van een van deze 2 percelen, namelijk Valkstraat 1. Ook vandaag is het perceel nog eigendom van de Stad Brussel. Bij de herziening van het BBP van 1994 was het de bedoeling om dit gebouw, het "Huis van de Beul" te rijwaren en dus de bestaande rooilijn te behouden.
De 'zone in te lijven bij de wegen is' kan om 3 redenen worden beschouwd als voorbijgestreefd:

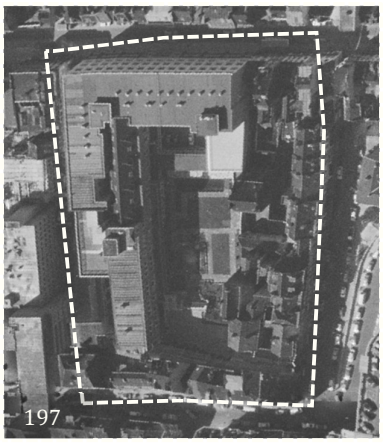
1) Het gebouw Hoogstraat 248 is vandaag opgenomen in de wettelijke inventaris van het erfgoed. Het werd in 2022 gerenoveerd en de zone werd nooit ingelijfd bij de wegenis;
2) Het gebouw Valkstraat 1, eigendom van de Stad (Grondregie) werd in 1986 gerenoveerd en de zone werd niet ingelijfd bij de wegenis als gevolg van een afwijking die werd gerechtvaardigd door het behoud van de feitelijke toestand en de goede plaatselijke aanleg;
3) De Valkstraat werd op haar huidige grondinname recent heraangelegd. In het kader van dat project (heraanleg van verschillende straten in de perimeter van het duurzaam wijkcontract "De Marollen") was geen enkele verbreding voorzien.

2.1.5. Balans van de bestaande feitelijke toestand ten opzichte van het BBP

Het beeld van de bestaande toestand vóór de goedkeuring van het BBP toont dat de perimeter al volledig verstedelijkt was.







Het BBP, dat enkel voorschriften bevat voor de bestemmingen, is vandaag volledig gerealiseerd: het ouderlingentehuis "Petites Sœurs des Pauvres", het huidige "Home Saint-Joseph" kon worden uitgebreid en ontwikkeld in de daartoe bestemde zone. Het grootste deel van de zone bestemd voor huisvesting, handelszaken en ambachten werd bebouwd overeenkomstig het BBP

2.2. Bestaande rechtstoestand

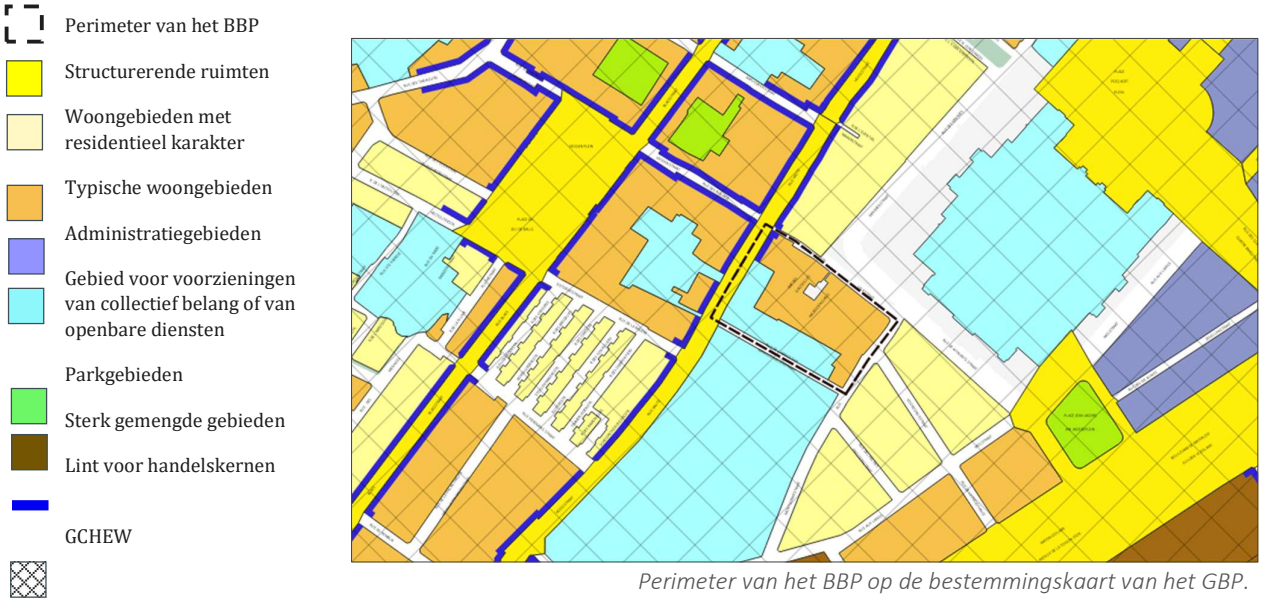
De analyse van de rechtstoestand brengt de eventuele juridische beperkingen aan het licht voor het deel waarop de gedeeltelijke opheffing van het BBP betrekking heeft, evenals de gevolgen van de opheffing ten aanzien van de andere geldende plannen, programma's en verordeningen.

2.2.1. Analyse ten aanzien van het Gewestelijk Bestemmingsplan (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.

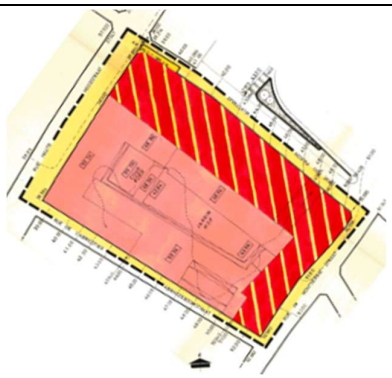
Ook dient opgemerkt dat het BBP werd goedgekeurd in 1969, d.i. meer dan dertig jaar vóór de goedkeuring van het GBP in 2001. Sindsdien werd het GBP deels gewijzigd om het hoofd te bieden aan de bevolkingsgroei en aan het gebrek aan schoolinfrastructuren en woningen. Het gewijzigde plan, het "demografisch 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.

Het bovenstaande plan van het GBP toont dat de 2 gebieden van de perimeter (een gebied voor voorzieningen en een typisch woongebied) deel uitmaken van grotere zones die de perimeter overschrijden.

BBP	GBP
	

Bij de vergelijking van het BBP en het GBP kunnen zich twee scenario's voordoen (zie omzendbrief nr. 15 betreffende het stelsel van de impliciete opheffing van 28/06/2001).

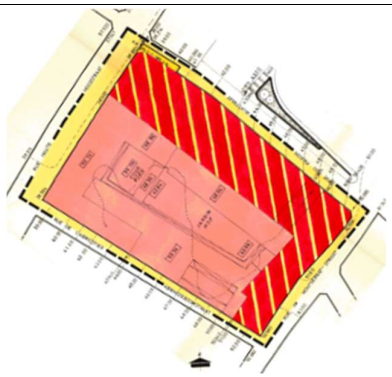
- **(Scenario 1) Het BBP is <u>restrictiever</u> dan het GBP:**
    - Ofwel preciseert het BBP het GBP en stemmen zijn voorschriften ermee overeen, dat is enkel het geval als het BBP geen afbreuk doet aan de essentiële gegevens van het GBP[1],
    - Ofwel verhinderen de restrictievere bestemmingen van het BBP <u>in het hele gebied van het GBP</u>[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 <u>soepeler</u> dan het GBP**, het laat toe wat het GBP verbiedt. 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.

[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 <u>bijkomstig of beperkt deel van het gebied van het GBP</u>);
- 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 <u>bijkomstig of beperkt deel van het gebied van het GBP</u>);

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

Gebied voor voorzieningen van het GBP (lichtblauw)

BBP	GBP
	
Ouderlingentehuis en bijhorende gebouwen	*Hoofdbestemming: Voorziening en huisvesting mits speciale regelen van openbaarmaking* *Secundaire bestemming: Handelszaak bijkomend bij de hoofdbestemming* *GCHEW*
EFFECTEN Het BBP is strenger dan het GBP. Alleen de voorziening 'ouderlingentehuis en bijhorende gebouwen' is toegelaten, wat maakt dat de andere mogelijke bestemmingen van het GBP niet zijn toegelaten in dit deel van het gebied voor voorzieningen (huisvesting en handelszaken bijhorend bij huisvesting). Het BBP doet bijgevolg geen afbreuk aan de hoofdbestemming in het gebied van het GBP, maar preciseert het GBP. Er dient opgemerkt dat de hele perimeter wordt gedekt door een GCHEW en dat het BBP geen voorschriften bevat in dit verband. De opheffing van het BBP zal dus geen impact hebben.	

Typisch woongebied van het GBP (oranje):

BBP	GBP
In de zone voor het ouderlingentehuis: *Ouderlingentehuis en bijhorende gebouwen* **Buiten de zone voor het ouderlingentehuis: woongebied** *Hoofdbestemming:* - *Huisvesting (incl. hotelactiviteit)* - *Handelszaken* - *Ambachten* ***Buiten de zone voor* het ouderlingentehuis: zone in te lijven bij de wegenis** Deze zone werd niet uitgevoerd en lijkt verouderd gezien de laatste projecten voor dit deel van het plan (cfr. 2.1.4).	*Hoofdbestemming: Huisvesting* *Secundaire bestemmingen:* - *Voorzieningen (oppervlaktebeperking)* - *Productieactiviteiten (oppervlaktebeperking)* - *Kantoren (oppervlaktebeperking)* - *Handelszaken (oppervlaktebeperking, benedenverdieping)* - *Hotel (beperkt aantal kamers)* Lint voor handelskernen: - *Prioritai*re handelszaak op de benedenverdieping, beperkte oppervlakte GCHEW

EFFECTEN
Buiten de zone voor het ouderlingentehuis (typisch woongebied):
Het BBP is soepeler dan het GBP aangezien het geen beperkingen oplegt aan de oppervlakten van de bestemmingen (handelszaken, ambachten en hotelactiviteiten).
Er is dus sprake van een impliciete opheffing van het BBP in dit verband (geen beperkingen voor de oppervlakten van handelszaken, ambachten, hotelactiviteiten).

Op het vlak van secundaire bestemmingen is het BBP strenger dan het GBP:
- als productieactiviteiten zijn enkel ambachten toegelaten,
- Kantoren zijn niet toegelaten,
- Voorzieningen zijn niet toegelaten maar wel verplicht in de rest van het woongebied (de zone voor het ouderlingentehuis).

Het BBP preciseert dus het GBP:
- Het doet geen afbreuk aan de hoofdbestemming - in het gebied van het GBP
- Het doet geen afbreuk aan AV 0.7 van het GBP aangezien voorzieningen mogen worden gebouwd in het hele typisch woongebied van het GBP en bovendien een voorziening wordt voorgeschreven in de zone voor het ouderlingentehuis.

In de zone voor het ouderlingentehuis:
Het BBP is strenger aangezien in een deel van het gebied van het GBP alleen het ouderlingentehuis mag worden ontwikkeld, met uitsluiting van de andere mogelijke bestemmingen volgens het GBP (huisvesting en secundaire bestemmingen).
Het BBP doet bijgevolg geen afbreuk aan de hoofdbestemming in het gebied van het GBP, maar preciseert het GBP.

Samenvatting BBP - GBP

Het BBP is doorgaans strenger dan het GBP maar respecteert de hoofdbestemmingen van de gebieden van het GBP. Het preciseert het GBP. De opheffing van het BBP zal dus nieuwe mogelijkheden openen. In het typisch woongebied van het GBP zullen andere soorten productieactiviteiten, kantoren en voorzieningen overal kunnen worden toegelaten. In het gebied voor voorzieningen van het GBP worden ook andere voorzieningen mogelijk dan een bejaardentehuis: potentieel ook huisvesting en handelszaken (mits speciale regelen van openbaarmaking). Op basis van de configuratie van het bestaande Home Saint Joseph vertegenwoordigt het een vloeroppervlakte van 11.700m².

Omdat het BBP soepeler is en geen beperkingen oplegt aan de oppervlakte van de secundaire bestemmingen in het typisch woongebied van het GBP, is er dus al sprake van een impliciete opheffing van deze soepeler bepalingen van het BBP. De opheffing zal dus geen impact hebben in dit verband, alleen de planologische context zal worden vereenvoudigd.

Globaal gezien kunnen de uitdagingen van het BBP op het vlak van bestemmingen van de gebouwen ten laste worden genomen door de toepassing van het GBP. Zowel het GBP als het BBP willen de huisvesting behouden in een deel van de perimeter, maar er ook andere activiteiten toelaten en een gebied voor voorzieningen handhaven. Het gebied voor voorzieningen van het GBP is kleiner dan in het BBP, maar het algemeen voorschrift 0.7 van het GBP laat voorzieningen van collectief belang of van openbare diensten toe in alle gebieden, voor zover ze verenigbaar zijn met de hoofdbestemming van het beschouwde gebied. Hoewel het BBP dateert van vóór de inwerkingtreding van het GBP doet de totale opheffing van het plan geen afbreuk aan de verwezenlijking van zijn doelstellingen op het vlak van bestemming. De doelstellingen sluiten immers aan bij de huidige doelstellingen in dit verband.
Ook dient opgemerkt dat de zone in te lijven bij de wegenis, voorzien door het BBP en gedekt door het typisch woongebied van het BBP, niet werd uitgevoerd. Gelet op de laatste projecten in dit deel van het plan, lijkt deze zone voorbijgestreefd.

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

Omdat het BBP geen schriftelijke voorschriften bevat, kunnen de bepalingen worden onderzocht in het licht van de bepalingen van de GSV. De GSV voorziet in de volgende) bepalingen (kaders):

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 schrijft enkel een zone voor woningbouw in gesloten bebouwing voor. Op het plan van het BBP is overigens geen specifieke rooilijn gedefinieerd. (ter hoogte van de "zone in te lijven bij de wegenis" stemt de rooilijn overeen met deze die werd vastgelegd bij KB van 11-02-1885). De opheffing van het BBP zal gelet op dit besluit dus geen impact hebben.

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.

Het BBP bepaalt noch de bouwdiepte, noch de plaatsing van de gebouwen op de rooilijn bouwdiepte, noch de plaatsing van de gebouwen op de rooilijn. Op het plan van het BBP staat in de zone voor het ouderlingentehuis en bijgebouwen een zone "koer" aangegeven en een zone "tuin". Er is geen enkele aanwijzing dat deze elementen daadwerkelijk zijn voorgeschreven. Hoe dan ook zou in geval van opheffing van het BBP de GSV deze elementen behandelen. De opheffing van het BBP zal geen impact hebben.

Hoogte van de gevels en het dak

Plaatsing en bouwprofiel van de <u>mandelige bouwwerken</u>:

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 <u>vrijstaande bouwwerken:</u>

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.

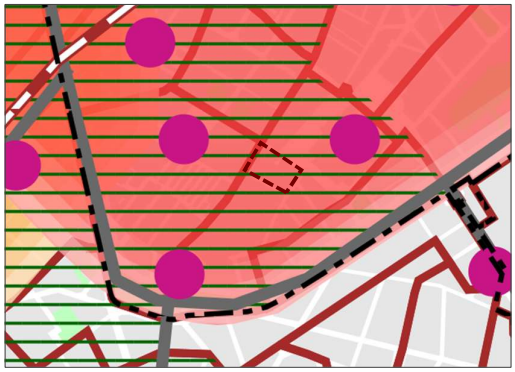
Het BBP bevat geen voorschriften met betrekking tot de hoogte van de gebouwen. De opheffing van het BBP zal geen impact hebben.

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

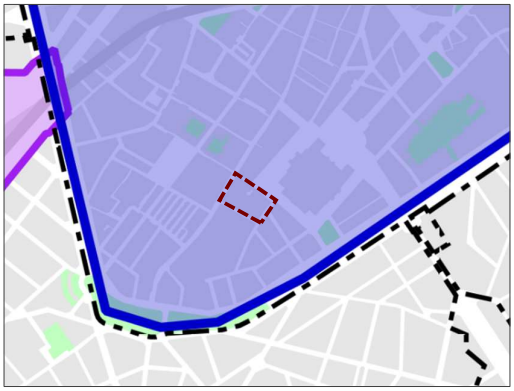
Het GPDO dat op 12 juli 2018 definitief werd goedgekeurd, koestert de ambitie om passende antwoorden te bieden op de uitdagingen waarmee Brussel vandaag wordt geconfronteerd.

"*"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.* ".

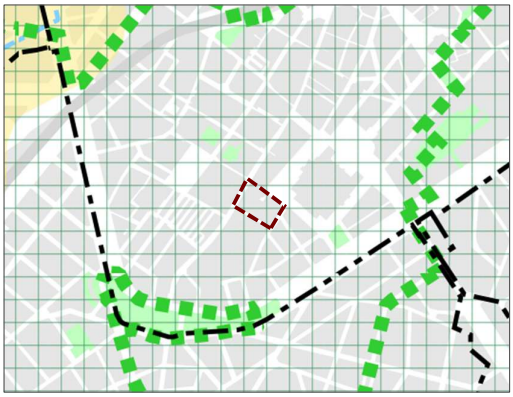
Hierna volgen de belangrijkste kaarten van het GPDO om de gewestelijke doelstellingen voor de perimeter van het BBP te identificeren (alleen de kaarten met uitdagingen voor de perimeter).



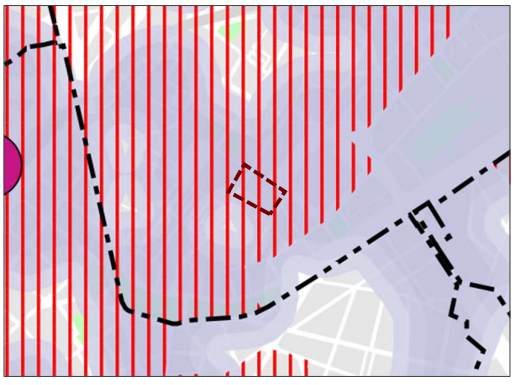
Ruimtelijke ruggengraat en visie voor Brussel
- Tussen 2 *"w*ijkcentra" (Vossenp*l*ein en Justitiepaleis)
- In het 'hypercentrum'
- In de sociaaleconomisch zwakke ruimte



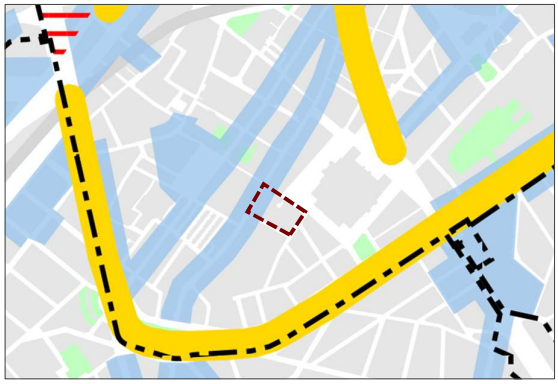
Grote grondreserves
- In de "Vijfhoek van Brussel"
- Nabij de prioritaire ontwikkelingspool van de Zuidwijk



Groen en blauw netwerk
- Naast kleine groene ruimten (groengebieden van het GBP: Jan Jacobsplein, Renardpark, Sint-Gertrudispark).
- Nabij een groene verbinding



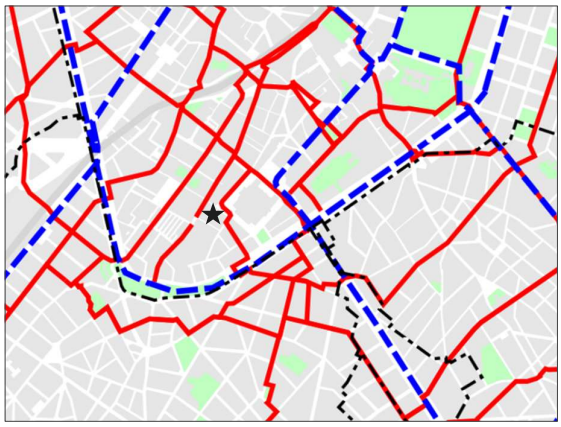
Openbare ruimte en stadsvernieuwing
- In een te creëren *"lokale identiteitskern"*
- in het stadsvernieuwingsgebied 2016



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



Structurerende mobiliteitsnetwerken
- Nabij het metrostation (metro Louiza en Munthof en tramhalte Louiza (metrolijn - openbare hogecapaciteitsvervoerslijn)



Fietsnet
- Aan de kruising van verschillende gewestelijke fietsroutes.



Erfgoedgebieden
- In het GCHEW

⇨ De opheffing van het BBP doet geen afbreuk aan de verwezenlijking van de verschillende doelstellingen van het GPDO.

2.2.4. Analyse ten aanzien van het Gemeentelijk Ontwikkelingsplan (GemOP)

Het Gemeentelijk Plan voor Duurzame Ontwikkeling, dat het GemOp van de Stad Brussel wijzigt, werd bij BBHR goedgekeurd op 7 november 2024.

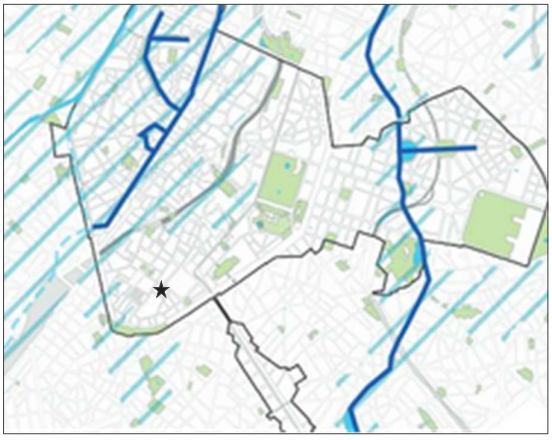
Het GemPDO koestert **7 structurerende ambities**:
- Een Stad die ademt;
- Een Stad die evolueert;
- Een open en solidaire Stad;
- Een Stad die beweegt;
- Een dynamische en slimme Stad;
- Een voorbeeldige en participatieve Stad;
- Een Stad van nabijheid.

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
- Nabij 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.



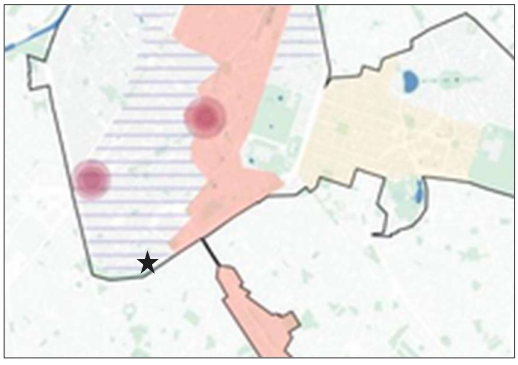
Een Stad die evolueert: Stadsontwikkeling (1)
- In het prioritair gebied voor vergroening en ontharding
- In de zone voor stedelijke herwaardering



Een Stad die evolueert: Stadsontwikkeling (2)
- Nabij de Nexus



Een Stad die evolueert: Erfgoed
- Langs een gemeentelijke structurerende as (Hoogstraat)
- Nabij een perspectief dat bij voorrang moet worden gevrijwaard



Een open en solidaire Stad: Aanbod van betaalbare huisvesting
- Nabij 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

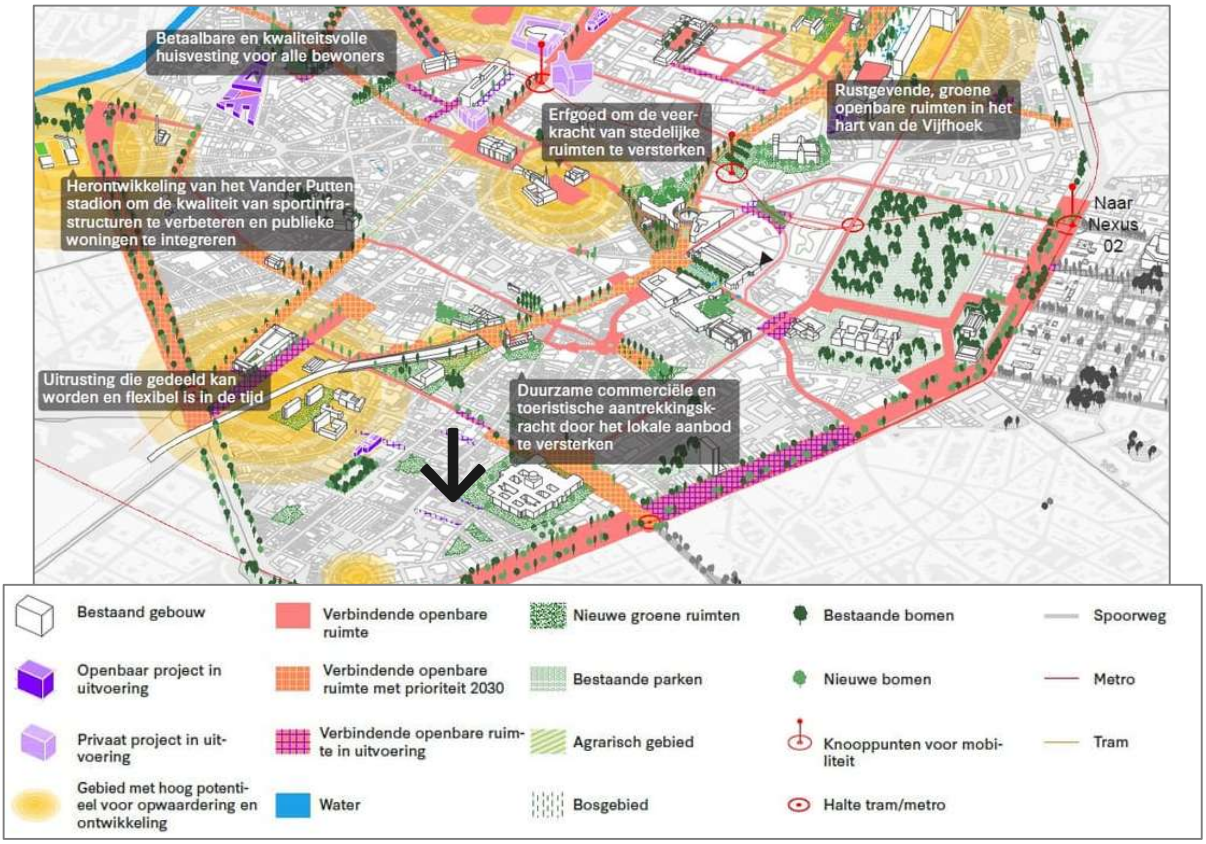
* Het plan bepaalt 7 “Nexussen” die overeenstemmen met prioritaire interventiegebieden. De perimeter van het BBP behoort tot “Nexus 01 - Vijfhoek” waarin de volgende territoriaal verankerde strategische doelstellingen worden bepaald:

- *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



De perimeter ligt in de onmiddellijke nabijheid van het Justitiepaleis dat in de Nexus wordt voorgesteld als een nieuwe te creëren groene ruimte.

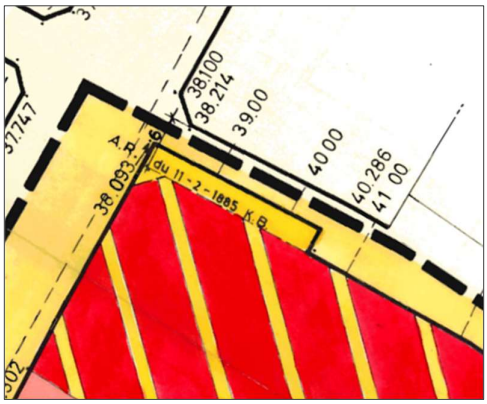
⇨ De opheffing van het BBP zal de verwezenlijking van de verschillende doelstellingen van het ontwerp van Gemeentelijk Plan voor Duurzame Ontwikkeling niet verhinderen.

2.2.5. Analyse ten aanzien van de wettelijke rooilijnen



Er bestaan twee wettelijke rooilijnen, vastgesteld in 1882 en 1885, 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.

Er dient opgemerkt dat de "zone in te lijven bij de wegenis", in samenhang met de rooilijn die werd vastgelegd in 1885, niet werd uitgevoerd. Gelet op de laatste projecten in dit deel van het plan, lijkt deze zone voorbijgestreefd (cfr. 2.1.4).



Rooilijn van 1885 *die in het plan* van het BBP een *"zone in te lijven bij de wegenis" invoert*
Valkstraat 1 en Hoogstraat 248

2.2.6. Analyse ten aanzien van de beschermde en gevrijwaarde goederen

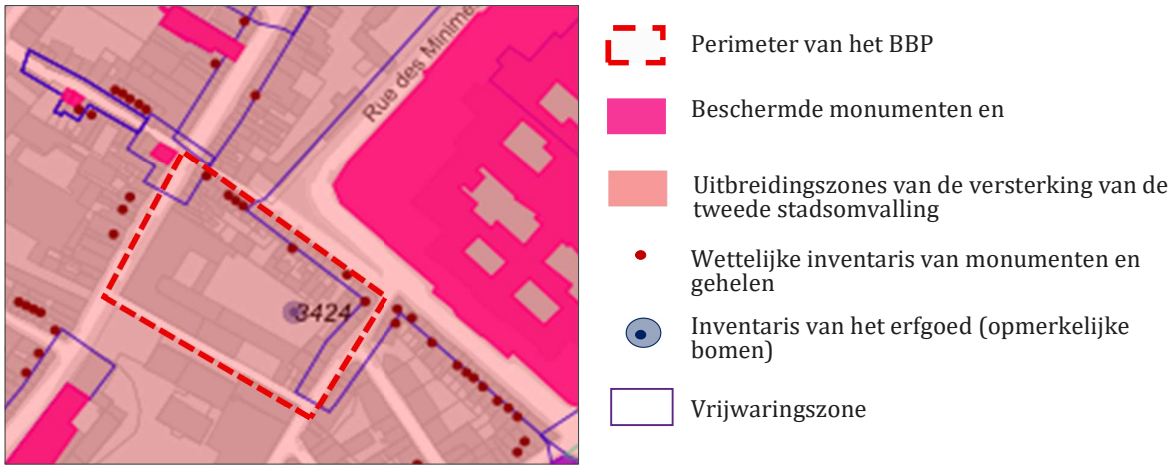
De perimeter omvat:

- 7 goederen zijn opgenomen in de wettelijke inventaris van monumenten en gehelen; Montserratstraat 1, 3 en 5, Valkstraat 3, 5, 7, 21 en 33 en Hoogstraat 248.
- 1 opmerkelijke boom (#3424) in het midden van het huizenblok

De perimeter omvat geen beschermde goederen, maar in de onmiddellijke nabijheid bevinden zich 2 beschermde monumenten en landschappen:

- Het Justitiepaleis - Kant van de Valkstraat;
- Een traditionele woning - Hoogstraat nr. 233

Deze beschermde monumenten zijn voorzien van een vrijwaringszone waarvan de perimeter deels wordt gedekt door het BBP.



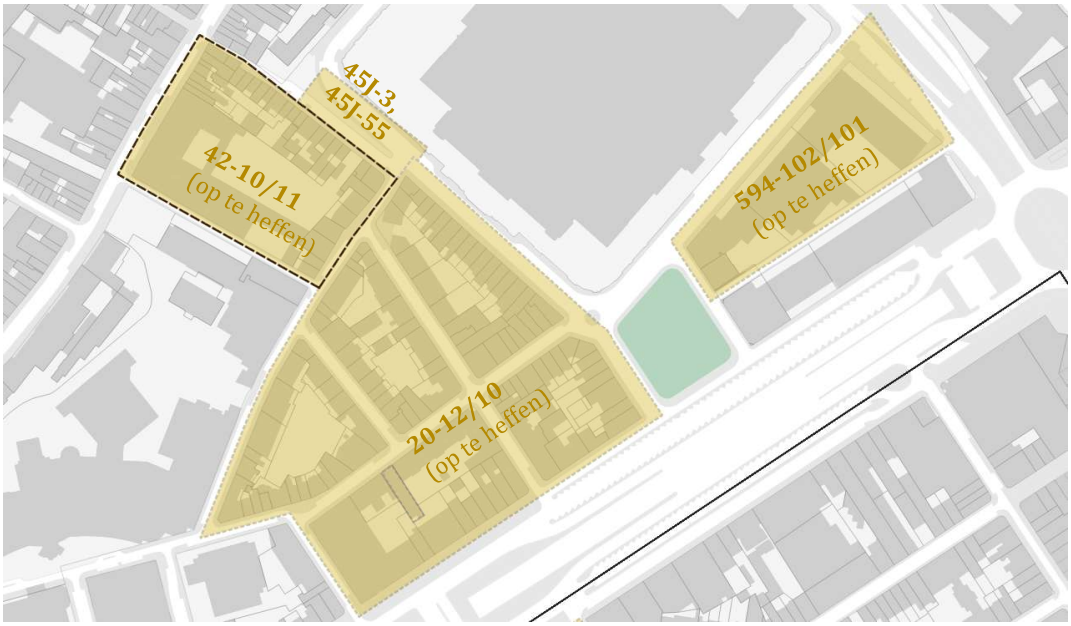
Het BBP bevat geen voorschriften die rechtstreeks verband houden met vrijwaring. Het omvat wel een ‘zone in te lijven bij de wegenis” die een deel van het gebouw Hoogstraat 248 dekt. De opheffing van het BBP is dus gunstig voor het behoud van dit erfgoed. Ze zal de behandeling van de uitdagingen in verband met de bescherming van de beschermde goederen dus niet verhinderen, wel integendeel.

2.2.7. Analyse ten aanzien van andere rechtselementen

Bijzondere bestemmingsplannen (BBP's)

In de onmiddellijke nabijheid van het BBP zijn nog drie andere BBP's van kracht:

- BBP nr. 20-12/10 "De Marollenwijk" en zijn wijzigings-BBP van 1992,
- BBP nr. 594-102/101 "Wolstraat",
- BBP nr. 45J-3, 45J-55 "Miniemenwijk".

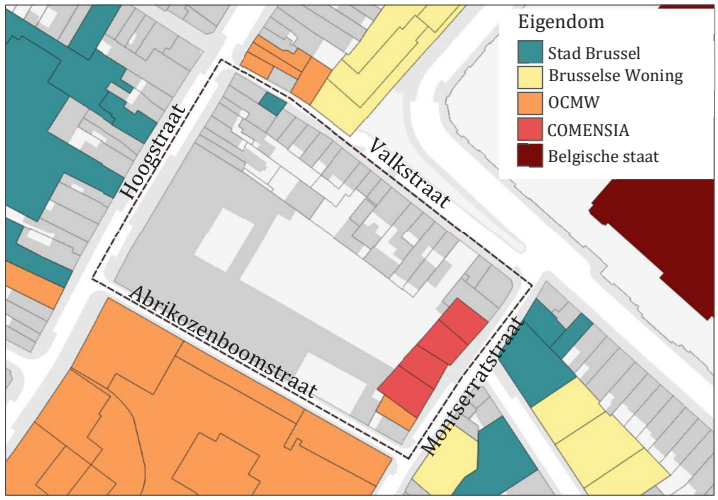


Bijzondere bestemmingsplannen in de directe nabijheid van de perimeter van het BBP.

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

6 percelen zijn eigendom van overheidsinstellingen. 4 daarvan (nr. 11 tot 17 in de Montserratstraat) zijn eigendom van de openbare vastgoedmaatschappij COMENSIA. Nr. 25 (oranje) behoort toe aan het OCMW. Het laatste perceel, Valkstraat 1, is eigendom van de Stad Brussel. Dat is het "Huis van de Beul".



Erfdienstbaarheden

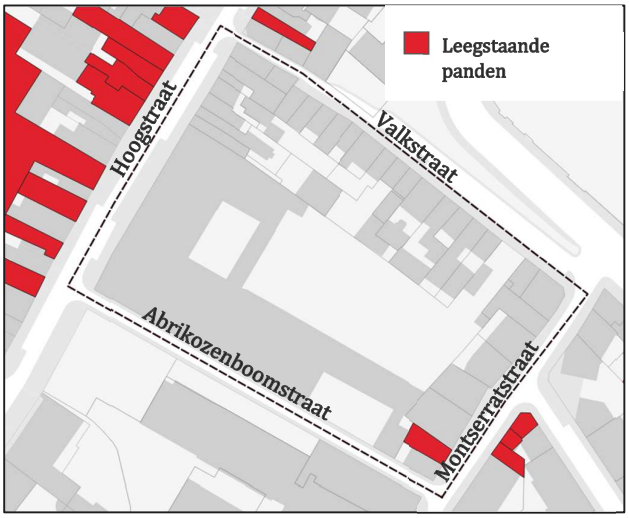
De perimeter omvat een openbare doorgang op privégrond, de "Aalbessengang" die toegang biedt tot het binnenterrein van het huizenblok. De gang is gelegen in de Valkstraat nr. 17 en de toegang is beperkt tot de bewoners van de betreffende gebouwen en hun bezoekers (traliepoort).



Het BBP bevat geen voorschriften in verband met deze doorgang.

Leegstaande panden

Het gebouw van het OCMW van de Stad Brussel (Montserratstraat 25) staat momenteel leeg



Verkavelingsvergunning

De perimeter van het BBP omvat geen enkele verkavelingsvergunning.

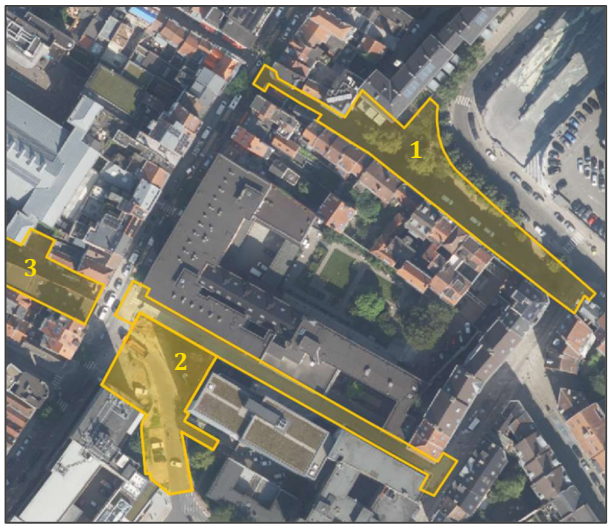
Grote projecten en stedenbouwkundige vergunningen

In de onmiddellijke nabijheid van de perimeter van het BBP:

(1) heraanleg van de wegen (Spiegelstraat, Sint-Gisleinsstraat, Kapucijnenstraat, Valkstraat en Abrikozenboomstraat) in het kader van het Duurzaam Wijkcontract (DWC) "De Marollen".

(2) project voor de bouw van 14 openbare woningen (OCMW) op de hoek van de Hoogstraat en de Abrikozenboomstraat (2025)

(3) project voor de bouw van 8 openbare woningen in de Hoogstraat 275/277/279/281



Lokalisatie van de stadsprojecten in de onmiddellijke buurt van de perimeter (Bxlgis, 2026)

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.

De opheffing van het BBP zal de verwezenlijking van de verschillende doelstellingen van dit akkoord niet verhinderen.

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 induceert een verlies aan nauwkeurigheid. Het BBP legt op sommige plaatsen immers grotere beperkingen op aan bepaalde bestemmingen dan het GBP. In de zone voor voorzieningen laat het BBP lokaal slechts één type voorziening toe (het ouderlingentehuis) en geen huisvesting of handelszaken. In het typisch woongebied verbiedt het lokaal kantoren, productieactiviteiten en voorzieningen. Vooral de bescherming van de bestemming "ouderlingentehuis" vormt een uitdaging van de opheffing. De huisvesting wordt als beschermd door het GBP (via het typisch woongebied en AV 0.12.). Het bejaardentehuis beslaat vandaag een oppervlakte van 11.700m². In geval van opheffing zouden er andere voorzieningen kunnen worden geplaatst of, mits speciale maatregelen van openbaarmaking, woningen of bij de woningen of voorziening horende handelszaken.

De opheffing van het BBP zal daardoor leiden tot meer gemengdheid en de geldende regelgeving verduidelijken als de impliciete opheffingen van het BBP door het GBP verdwijnen (geen beperkingen voor de oppervlakten van secundaire bestemmingen zoals handelszaken, ambachten en hotelactiviteiten in een deel van het woongebied en geen beperkingen voor de oppervlakten van voorzieningen in een ander deel van het woongebied).

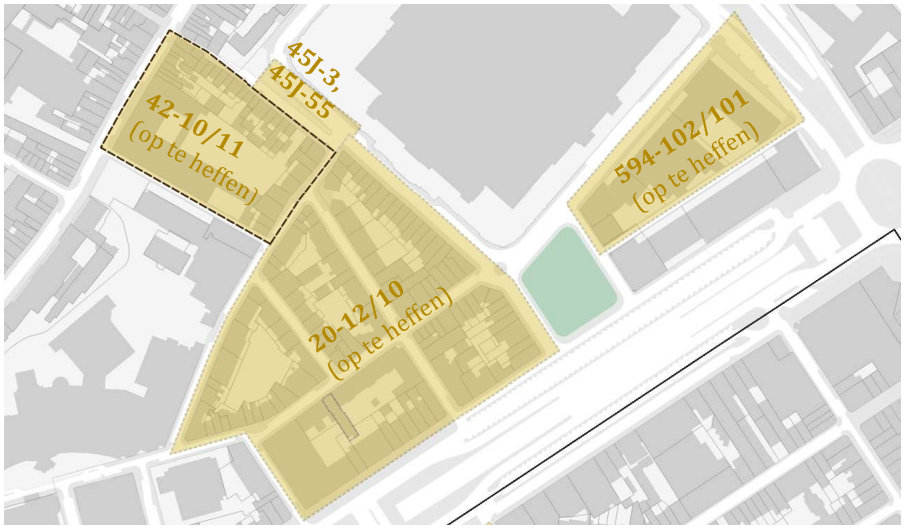
De opheffing van het BBP zou bovendien **positieve effecten generen op het erfgoed.** De 'zone in te lijven bij de wegenis" van het BBP, die de afbraak impliceert van een pand dat is opgenomen in de wettelijke inventaris van de monumenten, zou immers niet meer van toepassing zijn.

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:

- het BBP nr. 594-101/102 "Wolstraat".
- 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:

Op het vlak van bestemmingen:

Zoals reeds gezegd zijn de belangrijkste elementen waarin het BBP afwijkt van het GBP al impliciet opgeheven. Het BBP dateert immers van vóór de inwerkingtreding van het GBP. Het betreft vooral het opleggen van beperkingen aan de oppervlakten van handelszaken, ambachten en hotelactiviteiten.. De opheffing van het BBP zal de stedenbouwkundige context vereenvoudigen. De geldende regelgeving wordt immers duidelijker als de impliciete opheffingen van het BBP door het GBP worden geschrapt. De impact van de opheffing is in dit verband positief.

Als het BBP wordt opgeheven, zouden de voorschriften van het GBP de toekomstige vergunningsaanvragen kunnen omkaderen zonder aanzienlijke effecten op de bestemmingen van de gebouwen. Huisvesting en voorzieningen blijven de hoofbestemmingen van het gebied. De opheffing van het BBP zal tegelijk ook meer gemengdheid creëren. In het typisch woongebied van het GBP zullen andere soorten productieactiviteiten, kantoren en voorzieningen overal kunnen worden toegelaten. In het gebied voor voorzieningen van het GBP zullen andere bestemmingen dan het bejaardentehuis mogelijk zijn: andere voorzieningen en potentieel ook huisvesting en handelszaken mits speciale regelen van openbaarmaking. Deze verhoogde gemengdheid sluit beter aan bij de huidige visie.

Op het vlak van fysieke kenmerken en erfgoed

Aangezien het BBP geen schriftelijke voorschriften bevat en de perimeter volledig bebouwd is, moet geen impact worden verwacht op het vlak van de fysieke kenmerken van de gebouwen.

Op het vlak van erfgoed is de impact positief: het BBP voorziet een zone voor inlijving in de wegenis waarvan de uitvoering de afbraak vereist van een pand dat is opgenomen in de wettelijke inventaris van monumenten en landschappen.

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

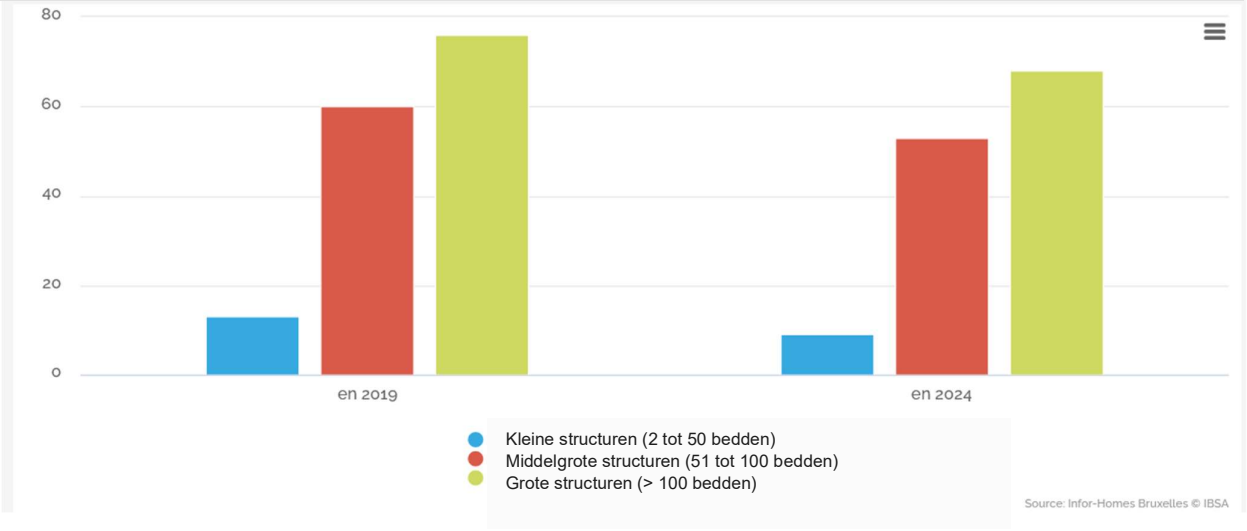
De opheffing van het BBP doet geen afbreuk aan de residentiële functie zodat het behoud van huisvesting als structurerende component van de wijk gegarandeerd is. Ter informatie: in 2025 bedroeg de bevolkingsdichtheid in de wijk 19.298 inw./km², dat is meer dan tweemaal het gemiddelde van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest ((7.731 inw./km²). Deze bevolkingsdichtheid is sinds 2015 vrij stabiel gebleven.

Bovendien zal de opheffing van het BBP de specifieke bescherming van de bestemming 'ouderlingentehuis' wegnemen die momenteel is ingeschreven in het plan. In de praktijk is de betrokken zone, die in het BBP

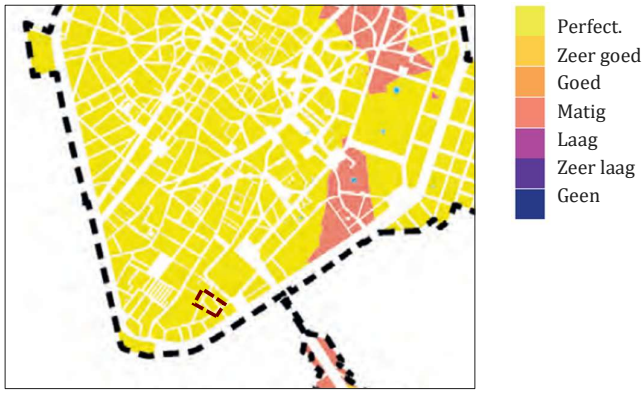
is gewijd aan deze functie, in het GBP opgenomen als gebied voor voorzieningen van collectief belang of van openbare diensten. In die context dient benadrukt dat de functie bejaardentehuis ten volle blijft toegelaten volgens de voorschriften van het GBP. De opheffing van het BBP impliceert dus geenszins het verdwijnen van deze activiteit, maar ze zal niet meer verplicht en exclusief zijn. De huidige uitbating kan dus perfect worden voortgezet.

Toch lijkt het relevant om dit verlies van bescherming van de bestemming 'ouderlingentehuis' in perspectief te plaatsen met de demografische dynamiek. Die wordt gekenmerkt door de vergrijzing van de Brusselse bevolking en de verzadiging van de huisvestingsmogelijkheden voor ouderen en bevestigt dus een structurele behoefte aan dergelijke voorzieningen. Volgens het BISA dat de evolutie van de huisvestingscapaciteit voor ouderen vergeleek in 2019 en 2024 neemt die capaciteit af.

Tijdsvergelijking van woonzorgcentra in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest naar capaciteit: 2019 en 2014 (in aantal instellingen)

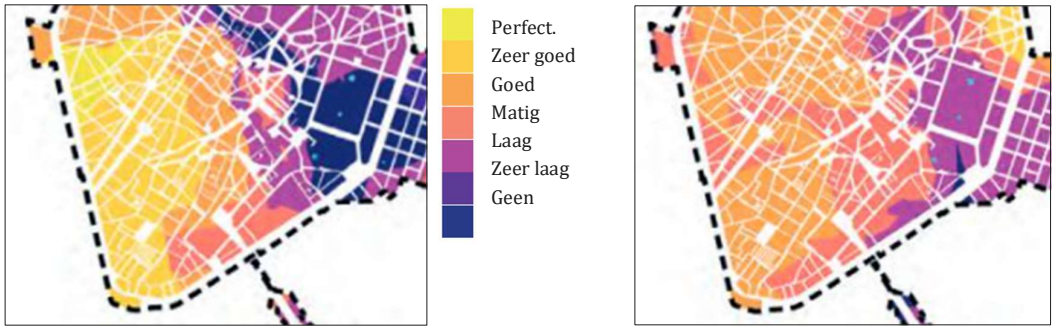


Op de kaarten van het GPDO krijgt de toegankelijk van seniorenresidenties en sociale ontmoetingsplaatsen voor senioren de score 'perfect'.



Kaart van de toegankelijkheid van de seniorenresidenties en sociale ontmoetingsplaatsen voor ouderen (GPDO, Stad Brussel, 2024)

Omdat de betrokken site in de feitelijke toestand wordt ingenomen door een bejaardentehuis en het behoud daarvan niet in het gedrang wordt gebracht door de opheffing van het BBP, zal dit type voorziening in het gebied (gebied voor voorzieningen en typisch woongebied van het GBP) nog steeds worden toegelaten. Ook dient benadrukt dat bejaardentehuizen in heel wat gebieden van het GBP kunnen worden geplaatst, met name omdat ze gedeeltelijk worden gelijkgesteld met huisvesting.
Het behoud van het geldende BBP houdt bovendien een zekere functionele strakheid in. Bij een staking van activiteiten, een faillissement, een sluiting of een verandering van de behoeften zou de functie bejaardentehuis immers moeten worden behouden zonder dat omschakeling mogelijk is naar andere soorten voorzieningen of diensten die beter zouden beantwoorden aan dwingende lokale behoeften. De opheffing zou ook een zekere soepelheid genereren in de bestemmingen van de site, in samenhang met de stedelijke en maatsch*a*ppelijke evoluties. Op basis van de (onderstaande) kaart van het GPDO zouden bijvoorbeeld sport- of culturele infrastructuren worden gevestigd (cultureel centrum, academie, openbare bibliotheek, ludotheek, ...). Vanwege de centrale ligging en de goede toegankelijkheid van de perimeter zouden dergelijke infrastructuren zowel beantwoorden aan een buurtbehoefte als aan een ruimere behoefte op gewestelijke schaal. Ter informatie: het huidige gebouw heeft een vloeroppervlakte van 11.700m² en biedt dus heel wat mogelijkheden. Die moeten echter worden gerelativeerd als het gaat om sportief gebruik dat een herconfiguratie van de gebouwen vereist.



Toegankelijkheidskaart van openbare sportinfrastructuren (links) en culturele centra (rechts) (GPDO, Stad Brussel, 2024)

De impact van de opheffing is dus niet significant en zelfs positief.

De opheffing van het BBP zal ook meer functionele gemengdheid brengen en de vestiging van kantoren mogelijk maken. De kantoordichtheid in de statistische wijk Marollen bedraagt 186.260m^2/km^2 met een vloeroppervlakte van 120.000 m^2 (BISA, 2022), dat is dus meer dan het gewestelijke gemiddelde (76.900 m^2/km^2). Het toelaatbare kantoorsaldo CaSBA is in de betrokken maas bovendien negatief. Als het BBP wordt opgeheven en het GBP wordt toegepast, kunnen kleine kantooroppervlakken worden gevestigd, echter van zodanig beperkte omvang (max. 250m^2/gebouw)[2] dat het residentiële karakter van het gebied door deze nieuwe mogelijkheid niet in het gedrang komt. Sinds de covidcrisis wordt de kantoorvoorraad bovendien steeds kleiner. De impact van de opheffing zal in dat opzicht dus beperkt blijven.

De functionele gemengdheid kan ook worden verhoogd doordat andere types productieactiviteiten kunnen worden aangetrokken. Omdat deze activiteiten in de wijk eerder schaars zijn en de mogelijkheden die worden geboden door de opheffing eveneens beperkt (max. 250M^2/gebouw, zal de opheffing geen impact genereren in dit verband.

De impact van de opheffing van het BBP op het sociale en economische domein is in het algemeen beperkt aangezien de bestaande instrumenten deze kwesties kunnen ten laste nemen.

GECUMULEERDE EFFECTEN

De opheffing van de 3 BBP's zal meer gemengdheid creëren zonder de hoofdbestemming (onder meer 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 de mobiliteit. Het BBP bevat daarvoor immers geen voorschriften en het bouwpotentieel en de gemengdheid van functies blijven nagenoeg ongewijzigd als het BBP wordt opgeheven. De ligging van de perimeter in toegankelijkheidszone A is in de eerste plaats een voordeel voor de nieuwe bestemmingsmogelijkheden (andere types voorzieningen). De opheffing zal dus weinig of geen invloed hebben op de mobiliteit, de verplaatsingen die worden geïnduceerd door de verschillende functies en hun parkeervraag.

GECUMULEERDE EFFECTEN

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

4.1.4. Bodem en water

Het BBP bevat geen specifieke voorschriften met betrekking tot de bodem, de ondergrond of het water of voorschriften die dit thema kunnen beïnvloeden. In dit domein moet geen enkele impact worden verwacht.

GECUMULEERDE EFFECTEN

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

4.1.5. Fauna en flora

Het BBP bevat geen specifieke voorschriften met betrekking tot de fauna en flora, noch voorschriften die dit thema kunnen beïnvloeden. Er wordt geen impact verwacht.

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 verband houden met de circulariteit, de energie en de afvalstoffen. Bovendien is de door het BBP toegelaten gemengdheid van functies globaal gezien gelijk als is toegelaten door het GBP. De site blijft 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 die zijn aangegeven in het BWRO, stelden we vast dat de opheffing van het BBP geen aanzienlijke effecten zal sorteren op het leefmilieu en dat er weinig uitdagingen aan zijn verbonden ten aanzien van de andere bestaande regelgeving.

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, strikt van toepassing zijn op het vlak van bestemmingen. Strategische documenten zoals het GPDO of het GemPDO zullen de strategische ontwikkelingsprincipes bepalen.

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 1968 en behandelt enkel de bestemmingen. Er werd destijds weinig aandacht besteed aan duurzaamheid en de milieudimensie en het BBP bevat daaromtrent geen specifieke voorschriften. 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 plan geen aanzienlijke milieuproblemen genereren (zie in dit verband het hierna volgende 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 verwaarloosbaar (zie 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. 42-11/10 ""Huizenblok begrensd door de Valk-, de Hoog-, de Montserrat- en de Abrikozenboomstraat" en 2 nabijgelegen BBP's: BBP nr. 20-12/10 "Marollenwijk" en BBP nr. 594-102/11 "Wolstraat".

De totale opheffing van dit BBP 42-11/10 in plaats van de wijziging van dit BBP is gerechtvaardigd en wordt gevraagd om de volgende redenen:

1. Door de toepassing van de voorschriften van het BBP konden de doelstellingen die werden nagestreefd bij de uitwerking ervan globaal bezien worden bereikt: de residentiële functie in een deel van de perimeter behouden en de ontwikkeling toelaten van handelszaken en ambachtelijke activiteiten die verenigbaar zijn met het bestaande weefsel, de functie 'ouderentehuis' behouden en een gesloten bebouwing garanderen in de zones die zijn bestemd voor huisvesting.
2. Het BBP omvat slechts weinig uitdagingen ten aanzien van de andere regelgevingen. De belangrijkste uitdagingen zijn:
   - de opheffing van de specifieke bescherming van de zone voor het ouderlingentehuis die meer soepelheid brengt in de bestemmingen aangezien dit type voorziening niet meer verplicht zal zijn;
   - de opheffing van de 'zone in te lijven bij de wegenis' waarvoor een goed dat is opgenomen in de wettelijke inventaris zou moeten worden afgebroken en die als voorbijgestreefd kan worden beschouwd.

   Gelet op deze uitdagingen kan worden geconcludeerd dat de voorschriften van de GSV, het GBP, de ettelijke inventaris en de toepassing van het principe van de goede plaatselijke aanleg de toekomstige ontwikkelingsprojecten zullen kunnen omkaderen.
3. De opheffing van het BBP strookt met de gemeentelijke doelstelling om de bijzondere bestemmingsplannen op te schonen.
4. Een aantal voorschriften van het BBP zijn impliciet opgeheven in die zin dat ze toelaten wat het GBP verbiedt, overeenkomstig de omzendbrief nr. 15 betreffende het stelsel van de impliciete opheffing van 28/06/2001. De opheffing van het BBP zal dus de planologische context vereenvoudigen.

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