

RÉGION DE  
BRUXELLES-CAPITALE

**VILLE DE BRUXELLES**  
DÉPARTEMENT URBANISME

PLAN PARTICULIER  
D'AFFECTATION DU SOL

PROJET DE PLAN

"GRAND SABLON"

RAPPORTS  
NOTES  
INVENTAIRES

BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK  
GEWEST

**STAD BRUSSEL**  
DEPARTEMENT STEDENBOUW

BIJZONDER  
BESTEMMINGSPAN

ONTWERPPLAN

80-15

"GROTE ZAVEL"

VERSLAGEN  
NOTA'S  
INVENTARISSEN

Etude réalisée par Groep Planning    versie 24/01/2006    Studie uitgevoerd door Groep Planning

Auteur de projet    Paul Lievevrouw    Ontwerper  
bestuurder - architect  
administrateur -  
architecte

# INHOUDSTAFEL

|  |           |
|--|-----------|
| <b>1. INLEIDING</b>  | <b>6</b>  |
| <b>1.1 AFBAKENING</b>  | <b>6</b>  |
| 1.1.1 Begrenzing van het ontwerpplan opgemaakt volgens art. 59 van de ordonnantie.                       | 6         |
| 1.1.2 Omgevend weefsel in een straal van 500m  | 10        |
| <b>1.2 HISTORISCH OVERZICHT</b>  | <b>10</b> |
| <b>2. ANALYSEVERSLAG VAN DE BESTAANDE RECHTSTOESTAND</b>   | <b>23</b> |
| <b>2.1 GEWESTELIJK ONTWIKKELINGSPLAN - 12/09/2002</b>  | <b>23</b> |
| <b>2.2 HET GEWESTELIJK BESTEMMINGSPLAN VAN 03/05/2001</b>  | <b>24</b> |
| <b>2.3 HET GEMEENTELIJK ONTWIKKELINGSPLAN - 02/12/2004</b>   | <b>25</b> |
| <b>2.4 BESTAANDE BBP'S; BBP'S IN BASISDOSSIER EN BBP'S TER STUDIE IN DE NABIJHEID - PERIMETER UNESCO</b> | <b>26</b> |
| <b>2.6 ONTEIGENINGSPLANNEN</b>   | <b>27</b> |
| <b>2.7 STEDENBOUWKUNDIGE VERGUNNINGEN, STEDENBOUWKUNDIGE ATTESTEN EN VERKAVELINGSPLANNEN</b>             | <b>27</b> |
| <b>2.8 PROCESSEN-VERBAAL VAN BOUWOVERTREDING</b>   | <b>28</b> |
| <b>2.9 ERFDIENSTBAARHEDEN EN RECHTEN VAN DOORGANG</b>  | <b>28</b> |
| <b>2.10 MONUMENTEN EN LANDSCHAPPEN</b>   | <b>28</b> |
| <b>2.11 ONGEZOND VERKLAARDE GEBOUWEN - BESLUITEN VAN DE BURGEMEESTER</b>                                 | <b>30</b> |
| <b>2.12 TERREINEN BESTEMD VOOR DE INDUSTRIE</b>  | <b>30</b> |
| <b>2.13 ROOILIJNEN</b>   | <b>31</b> |
| <b>2.14 RENOVATIEZONE</b>  | <b>31</b> |
| <b>2.15 STATUUT VAN DE WEGENIS</b>   | <b>31</b> |
| <b>3. ANALYSEVERSLAG VAN DE BESTAANDE FEITELIJKE TOESTAND</b>  | <b>32</b> |
| <b>3.1 BESTAANDE FEITELIJKE TOESTAND</b>   | <b>32</b> |
| 3.1.1 De grote eigenaars   | 32        |
| 3.1.2 Bestemmingen   | 35        |
| 3.1.3 Bevolking - Huisvesting  | 38        |

|            |   |           |
|------------|---|-----------|
| 3.1.4      | Economie – tewerkstelling   | 44        |
| 3.1.5      | Architectuur en erfgoed   | 46        |
| 3.1.6      | Typologie van de bebouwing  | 49        |
| 3.1.7      | De Openbare Ruimte  | 52        |
| 3.1.8      | Openbaar Vervoer  | 52        |
| 3.1.9      | De binnenterreinen van de huizenblokken   | 53        |
| 3.1.10     | Parkings  | 55        |
| <b>3.2</b> | <b>RANDVOORWAARDEN EN GEBREKEN IN DE ZONE VAN HET BBP.</b>  | <b>57</b> |
| <b>3.3</b> | <b>MOGELIJKHEDEN VAN DE ZONE VAN HET BBP</b>  | <b>58</b> |
| <b>3.4</b> | <b>RAMING VAN DE BESTAANDE VLOEROPPERVLAKTEN</b>  | <b>58</b> |
| <b>4.</b>  | <b>DOELSTELLINGEN VAN HET ONTWERPPLAN VAN HET BBP</b>   | <b>61</b> |
| <b>4.1</b> | <b>DE DOELSTELLINGEN VAN HET PLAN</b>   | <b>61</b> |
| 4.1.1      | Algemene doelstellingen.  | 61        |
| 4.1.2      | Specifieke Doelstellingen   | 61        |
| <b>4.2</b> | <b>NOTA MET DE VOORGESTELDE INHOUD VAN DE GESCHREVEN VOORSCHRIFTEN<br/>VOOR ELK VAN DE BESTEMMINGSZONES</b>             | <b>63</b> |
| 4.2.1      | Inleiding   | 63        |
| 4.2.2      | Bestemmingen  | 63        |
| 4.2.3      | Erfgoed   | 64        |
| <b>4.3</b> | <b>RAMING VAN DE VOORGESTELDE VLOEROPPERVLAKTEN</b>   | <b>65</b> |
| 4.3.1      | Oppervlakten  | 65        |
| 4.3.2      | Dichtheid (verhouding V/T)  | 65        |
| <b>5.</b>  | <b>RELATIE TUSSEN HET BBP EN DE ANDERE GELDIGE PLANNEN</b>  | <b>67</b> |
| <b>5.1</b> | <b>HET GEWESTELIJK ONTWIKKELINGSPLAN - 12/09/2002</b>   | <b>67</b> |
| <b>5.2</b> | <b>HET GEWESTELIJK BESTEMMINGSPLAN - 03/05/2001</b>   | <b>67</b> |
| <b>5.3</b> | <b>HET GEMEENTELIJK ONTWIKKELINGSPLAN - 02/12/2004</b>  | <b>68</b> |
| <b>6.</b>  | <b>INVENTARIS VAN DE VOORSPELBARE EFFECTEN VAN DE GEPLANDE<br/>AANLEG OP HET LEEFMILIEU</b>                             | <b>69</b> |
| <b>6.1</b> | <b>ELEMENTEN EN GEOGRAFISCHE ZONE VATBAAR OM DOOR DE VOORGESTELDE<br/>INRICHTING TE WORDEN HERBESTEMD.</b>              | <b>69</b> |
| 6.1.1      | Ruimtelijke context   | 69        |
| 6.1.2      | Besluiten   | 69        |
| <b>6.2</b> | <b>EVALUATIE VAN DE VOORSPELBARE EFFECTEN VAN DE VOORGESTELDE INRICHTING<br/>TEN OPZICHTE VAN DE BESTAANDE SITUATIE</b> | <b>69</b> |
| 6.2.1      | Volksgezondheid   | 69        |
| 6.2.2      | Fauna en flora  | 69        |

|            |  |           |
|------------|--|-----------|
| 6.2.3      | Bodem  | 69        |
| 6.2.4      | Ondergronds water  | 71        |
| 6.2.5      | Oppervlaktewater   | 71        |
| 6.2.6      | Lucht  | 71        |
| 6.2.7      | Geluid   | 71        |
| 6.2.8      | Aanleg van het grondgebied en stedenbouw   | 71        |
| 6.2.9      | Socio-economische aspecten   | 71        |
| 6.2.10     | Mobiliteit   | 72        |
| <b>6.3</b> | <b>BESCHRIJVING VAN DE MAATREGELEN GENOMEN OM DE NEGATIEVE EFFECTEN VAN DIT PLAN TE VERMIJDEN, AF TE SCHAFFEN OF TE VERMINDEREN</b>              | <b>72</b> |
| <b>6.4</b> | <b>VERGELIJKEND ONDERZOEK VAN DE VERVANGINGSOPLOSSINGEN</b>  | <b>72</b> |
| <b>6.5</b> | <b>NIET TECHNISCHE SAMENVATTING</b>  | <b>72</b> |
| <b>7.</b>  | <b>BIJLAGEN</b>  | <b>74</b> |
|            | <b>BIJLAGE 1: ANTWOORDEN OP DE BEZWAREN NAAR AANLEIDING VAN HET OPENBAAR ONDERZOEK, DE OPMERKINGEN VAN DE INSTANTIES, EN DE OVERLEGCOMMISSIE</b> | <b>74</b> |

# 1. INLEIDING

In 1995 besliste de Stad Brussel een actieve politiek van wederopleving te ontwikkelen voor het historische centrum. In dit kader werden verschillende werkinstrumenten op punt gesteld, zoals het Gemeentelijk Ontwikkelingsplan (GemOP) en – wanneer zich meer specifieke problemen stellen – Bijzondere Bestemmingsplannen (BBP).

De hogere plannen (Gewestelijk Ontwikkelingsplan, Gewestelijk Bodembestemmingsplan en Gemeentelijk Ontwikkelingsplan) schrijven voor de revitalisering van het centrum een grotere menging van functies in alle wijken voor, opdat niet alleen een kwalitatieve leefruimte voor de huidige inwoners gecreëerd wordt, maar ook nieuwe inwoners worden aangetrokken.

De wijk van de Grote Zavel heeft te maken met een redelijk hoge speculatiedruk vanwege de horeca en winkels die een grotere oppervlakte nodig hebben dan alleen maar een gelijkvloers van een gebouw. Dit vertaalt zich in de inname van het hele gebouw door handel of horeca waarbij de woonfunctie dikwijls verloren gaat. Dit type winkels (bvb. Winkelketens voor kledij) en de horeca zijn kapitaalcrachtig en kunnen een beter bod plaatsen op een goed. De huur- en aankooprijzen gaan bijgevolg sterk de hoogte in en op termijn wordt een verdringing zichtbaar van de kleinschaligere handelsactiviteiten (met name antiekwinkels), die zich noodgedwongen herlokalisieren naar de Hoogstraat en de Blaesstraat. Het zijn nochtans deze kleinschalige zaken die voor de heropleving van de Zavel hebben gezorgd rond 1960 en het typische aspect, karakter, en straatbeeld hebben opgeleverd, waarvoor de Zavel is gekend.

Bij het herinrichten van de panden ten behoeve van horecazaken en andere wordt het interieur van de niet-beschermde, maar toch waardevolle panden, dikwijls niet gespaard en volledig gewijzigd. Vanaf de straat is dit weliswaar dikwijls niet zichtbaar, doch de intrinsieke waarde van de panden wordt er wel sterk door gewijzigd. Tevens gaat dikwijls de ingang naar de hoger gelegen verdiepingen verloren en worden deze omgevormd naar stockageruimte.

Om een goede graad van menging te behouden tussen de reeds aanwezige horeca, grootschaligere winkels en de kleinschaligere handelszaken zullen richtlijnen naar voor moeten worden gebracht om een volledige evolutie naar enkel grootschalige handel en horeca tegen te gaan.

Op gebied van de inrichting van het openbaar domein is nu een sterke verscheidenheid zichtbaar in de aanleg en het gebruik van de trottoirs en de terrassen voor de horeca. Hier is het wenselijk te streven naar meer gelijkvormigheid om een aangenamer en kwalitatiever straatbeeld op te bouwen.

## 1.1 AFBAKENING

---

*Plan 1 : Liggingplan (1/5.000)*

### 1.1.1 Begrenzing van het ontwerpplan opgemaakt volgens art. 59 van de ordonnantie.

Het BBP 80/15 “Grote Zavel” strekt zich uit vanaf de Regentschapsstraat, de Van Moerstraat, de Watteestraat, de Miniemenstraat tot de Strostraat, de Ruisbroekstraat met een gedeelte bijbehorende bebouwing.

De opmaak van het BBP is beslist in zitting van de gemeenteraad van 15/06/1998.

Het BBP "Grote Zavel" heeft een oppervlakte van 70988m<sup>2</sup>.

De straten en politienummers van het BBP zijn opgenomen in volgende tabel:

| Naam                 | Politienummers                      |
|----------------------|-------------------------------------|
| Regentschapsstraat   | oneven: 9 tot 39                    |
| Van Moerstraat       | even: 2 tot 12                      |
| Watteeustraat        | even: 2 tot 26                      |
| Minierenstraat       | even: 2 tot 34                      |
| Strostraat           | even: 2 tot 34                      |
| Ruisbroekstraat      | even: 2 tot 92<br>oneven: 27 tot 65 |
| Korte Minierenstraat | Alle                                |
| Ernest Allardstraat  | even: 2 tot 30<br>oneven: 1 tot 37  |
| Coppensstraat        | alle                                |
| Sint-Annastraat      | alle                                |
| St-Jacobsgang        | alle                                |
| Bodenbroek           | alle                                |
| Zavelstraat          | 1 tot 21<br>32 tot 45               |

De perimeter is samengesteld uit 8 bouwblokken (de Grote Zavelkerk meegerekend als blok). De bouwblokken zijn hieronder hernomen met volgnummer en naam.

| Nummer | Naam van het bouwblok | Begrensd door   |
|--------|-----------------------|---|
| 1      | Van Moer              | Regentschapsstraat, Van Moerstraat, Ernest Allardstraat, Coppensstraat                |
| 2      | Zavel                 | Regenschapsstraat, Coppensstraat, Ernest Allardstraat, Zavelstraat                    |
| 3      | Watteeu               | Ernest Allardstraat, Watteeustraat, Minierenstraat, Korte Minierenstraat, Zavelstraat |
| 4      | Korte Minieren        | Korte Minierenstraat, Minierenstraat, Zavelstraat                                     |
| 5      | Lyceum                | Sint-Annastraat, Zavelstraat, Strostraat, Ruisbroekstraat                             |
| 6      | St-Jacob              | Bodenbroekstraat, Sint-Annastraat, Ruisbroekstraat                                    |
| 7      | Museum                | Ruisbroekstraat, achterste grens woning zoals aangeduid op de bijhorende plannen      |
| 8      | Grote Zavelkerk       | Grote Zavelkerk   |

De volgende bouwblokken buiten de perimeter van het BBP maar binnen een straal van 50m zijn opgenomen in de volgende tabel:

| Letter | Begrensd door   |
|--------|---|
| A      | Boomstraat, Ernest Allardstraat, Van Moerstraat                   |
| B      | Charles Hanssensstraat, Minierenstraat, Watteeustraat             |
| C      | Minierenstraat, Kandelaarsstraat, Samaritainestraat, Duivenstraat |
| D      | Duivenstraat, Stevensstraat, Minierenstraat                       |
| E      | Stevensstraat, Rollebeekstraat                                    |
| F      | Rollebeekstraat, Lebeaustaat                                      |
| G      | Lebeaustaat, Strostraat, doorgang Strostraat naar Lebeaustaat     |



|   |  |
|---|--|
| H | Museum van Schone Kunsten  |
| I | Karmelietenstraat, Kleine Zavel, Regentschapsstraat              |
| J | Kleine Zavel   |
| K | Wolstraat, Joseph Dupontstraat, Regentschapsstraat, Kleine Zavel |

### 1.1.2 Omgevend weefsel in een straal van 500m

Het grootste deel van de zone begrepen in de straal van 500m rond het BBP situeert zich in het weefsel van de oude historische stad.

De zone bedekt grotendeels het zuidoosten van de Vijfhoek met een aansluitend deel buiten de Vijfhoek tevens in zuidoostelijke richting (begin Louizalaan en begin Elsensesteenweg).

In het noorden is de 500m-zone begrensd door de zone van de Kardinaal Mercierstraat; ten westen de Brigittinestraat met het spoorstation van de Kapellekerk; ten zuiden de Guldenvlieslaan met de aanzet van de Louizalaan; ten oosten het Koninklijk Paleis.

De 500m-zone wordt in grote lijnen gestructureerd door de Noord-Zuid spoorverbinding en de erboven gelegen Keizerslaan; door de Guldenvlieslaan (kleine ring); en door de as Justitiepaleis en Koninklijk Park (de Regentschapsstraat).

## 1.2 HISTORISCH OVERZICHT

---

### 1.2.1. CHRONOLOGIE

In de middeleeuwen was de Zavel, gelegen in het zuidelijk deel van de eerste stadsomwalling, slechts een vlakte van weiden, moerassen en zand, met o.a. de Wollendries, zo genoemd omdat men daar wol droogde.

- 1134 Oprichting van een kapel gewijd aan de H. Maagd door Godfried I buiten de eerste omwalling in een wijk van ambachtslieden. Vandaag blijft er niets over van deze kapel die zich waarschijnlijk onder het koor van de huidige Kapellekerk bevond.
- 1210 **Bouw van de OLV Kapellekerk:** de werken vangen aan met een driebeukig schip in Romaanse stijl. Tussen 1251 en 1225 worden de zuidelijke arm van het transept en de kapel van het H. Kruis gebouwd in een overgangsstijl. De noordelijke arm met twee kapellen volgen rond 1250. Tussen 1250 en 1275 wordt het koor gebouwd in de eerste gotische stijl. Op de viering is een toren geplaatst.
- 1299 **Inplanting van het kerkhof van het St. Jansgasthuis** op de site van de huidige Kleine Zavel.
- 1304 Toekenning van een deel van de gronden van het gasthuis aan de "Grote Kruisboogschuttersgilde" voor de constructie van een **huiskapel ter ere van OLV**. Deze gebeurtenis wordt beschouwd als het begin van de ontwikkeling van de Zavelwijk.
- 1320 Inrichting van de **paardenmarkt op de Grote Zavel**. Deze markt zal daar gehouden worden tot in 1754, waarna ze buiten de stad verhuist.
- 1348 Volgens de legende zag Beatrix Soetkens, hennepspinster uit Antwerpen, in een droom de H. Maagd die haar opdroeg een beeldje vereerd onder de naam "O.L.V.-op-Stocxken" naar Brussel te brengen. De koster van de kerk van Antwerpen die zich daartegen wou verzetten werd versteend. In Brussel aangekomen werd zij ontvangen door hertog Jan III van Brabant, zijn zoon Henri, de magistraat en de kruisboogschutters, die het beeldje met veel pracht en praal naar de Zavelkapel brachten. De verjaardag van dit gebeuren werd elk jaar gevierd op de zondag vóór Pinksteren met een plechtige processie die aan het einde van de 14<sup>e</sup> eeuw een aanzienlijk belang had.
- 1357 **Aanhechting van de Zavelwijk door de Stad Brussel** tijdens de aanleg van de tweede omwalling. Gelegen halverwege tussen de Hallepoort en de Naamsepoort, kenmerkt de wijk zich in deze periode door een lage densiteit van gebouwen, omringd door grote tuinen en landbouwgrond en door een relatief grote aanwezigheid van percelen en bouwblokken in vergelijking met de morfologische structuur van de wijken binnen de eerste omwalling. De wijk biedt nog een plattelandsaanblik.

- XVe eeuw De legende van OLV van de Zavel verspreidt zich en een devote massa stroomt toe naar de bidplaats die te klein wordt. De kapel wordt herbouwd volgens grotere proporties in de stijl van de flamboyante gotiek. De werken beginnen met de westelijke kruisingspijlers en de benedenmuren van de dwarsbeuk. Vóór 1409 vangt de bouw van het koor aan tot in 1435 (deze data vinden we terug op de muurschilderingen ontdekt in 1860). Het transept wordt overwelfd in het midden van de 15<sup>e</sup> eeuw. Daarvan getuigen de sluitstenen die de wapens dragen van G.Brant (overleden in 1447). Daarna worden de vijf oostelijke traveeën van het schip gebouwd, gevolgd – na een onderbreking van 1477 tot 1494 – door de dubbele zijbeuken. In het begin van de 16<sup>e</sup> eeuw worden twee bredere traveeën toegevoegd ten westen van de reeds bestaande alsook het westelijk portaal. De gevels blijven onafgewerkt. In 1549 wordt een sacrarium toegevoegd aan een noordelijk stuk van de koorapsis.
- 1405 **Brand in de OLV ter Kapellekerk.** De niet gewelfde delen worden verwoest.
- 1431 Begin van de **herstellingswerken aan de OLV ter Kapellekerk:** het schip wordt heropgebouwd in Brabantse gotiek en verbreed met zijkapellen.
- 1460 Bouw van het herenhuis van de familie Argenteau door Filips De Goede op een domein langsheen de eerste omwalling.
- 1579 De OLV ter Kapellekerk wordt gesloten en omgevormd tot een gereformeerde kerk door de Calvinisten. Ze wordt teruggegeven aan de katholieke kerk in 1585.
- 1581–1585 Sluiting van de OLV Victorie tengevolge van religieuze troebelen.
- 1588 Het oude kerkhof wordt met 200 beuken beplant.
- 1589 Stichting van het **Jezuïetenklooster.**
- XVIIe eeuw **De Zavel**, gelegen in de buurt van het hof van Coudenberg, **wordt één van de meest modieuze aristocratische wijken.** Vele adellijke families, zoals de Egmont, Culembourg, Bréderode, Mansfeld, Tour en Tassis laten er herenhuizen bouwen. Verschillende processies en feestelijkheden, zoals de Ommegang, vinden plaats op de Grote Zavel.
- 1612 Stichting van het **klooster van de Karmelieten** (of Ongeschoeide Karmelieten) door de aartshertogen Albert en Isabella. Oppericht tussen het herenhuis van de Culembourg en dat van de familie Egmont, bestond het uit en groot geheel van gebouwen waaronder een kerk, gebouwd tussen 1612 en 1614, en tuinen die zich uitstrekten tot aan de tweede stadsomwalling waarvan het gescheiden was door een omheining, zodat niemand de tuin van de religieuzen kon binnen kijken.
- 1613 Bouw van het **herenhuis van de familie Tour en Tassis**, één van de meest luxueuze herenhuizen van de wijk. Het zal onteigend en nadien afgebroken worden. De familie Tour en Tassis neemt de nabijgelegen kerk onder haar hoede. Zij laten er ten noorden van het koor de St. Ursulakapel oprichten (1651–1676) en nadien, ten zuiden, de St. Marculphuskapel (1690).
- 1615 De Zavelpoel, moeras in het midden van de Grote Zavel, wordt gedempt. Op 15 mei 1615, tijdens de boogschuttersfeestelijkheden schiet aartshertogin Isabella de vogel van de boogschuttersgilde die op de Zavelkerk was geplaatst. De stad bereidt haar een geestdriftige ontvangst. Met de schenking van 25.000 florijnen die zij van de gemeente ontvangt, beslist ze elk jaar zes meisjes geboren uit arme en rechtschapen mensen een bruidschat te geven. Deze meisjes moeten twee jaar na elkaar deelnemen aan een processie die rond de Zavel loopt op Pinkstermaandag. De leiding van deze stichting lag bij de vicarissen van de aartsbisschop, de deken, de voorzanger, de schatbewaarder van de St. Gudula en de magistraten. Later worden er wijzigingen aangebracht omwille van het misbruik dat vele van deze “pucelles du Sablon” van hun bruidschat maakten.
- 1616 Stichting van het Miniemenklooster.
- 1661 Het plein wordt verfraaid met een eerste publieke fontein.
- 1695 **Bombardement van het centrum van Brussel** door de Franse troepen van Lodewijk XIV. De Zavelwijk wordt gespaard.
- 1699 Na het bombardement wordt de spits van de westelijk toren van de OLV ter Kapellekerk vervangen door de huidige barokke klokkentoren van A.Pastorana. De vieringtoren wordt met de grond gelijk gemaakt en verborgen onder hetzelfde zadeldak als het schip.

- 1704 **Verplaatsing van het kerkhof van het St. Jansgasthuis** buiten de stadswallen.
- 1700-1715 Bouw van de huidige **St. Jan en St. Stevens van de Miniemen** ter vervanging van een kerk uit 1621. Deze kerk is één van de weinige voorbeelden in België van de kolossale stijl van Palladio in Vicence.
- 1751 Aanleg van de **Minervafontein** op het plein van de Grote Zavel. Deze fontein, gebeeldhouwd door J. Berge, stelt de godin Minerva voor met in medaillonvorm de portretten van keizerin Maria Theresia en Frans van Lotharingen.
- 1776-1786 Ontwerp van het **Koningsplein**, door de architecten N. Barré et B. Guimard. Het plein is kenmerkend voor het Frans classicisme.
- 1785 Bouw van het herenhuis van de familie **Arconati-Visconti**, door de baronnes Gaesbeek op de plaats van het vroeger herenhuis van de familie Croy d'Aerschot, op de hoek van het Koningsplein met de Naamsestraat en de Regentschapsstraat. Gescheiden van de hofstallen door de Arsenaalstraat (of de Blindenstraat) herbergt dit huis het departement voor de oorlog van 1834 tot 1839 en nadien van 1861 tot 1866 het Koninklijk Atheneum. In 1866 wordt het overgekocht door de broer van Leopold II, graaf van Vlaanderen, die werken laat uitvoeren volgens de plannen van de architecten G. Saintenoy en C. Parent: toevoeging van twee loodrechte vleugels en een voorplein. In 1921 wordt het huis aan de Bank van Brussel verkocht en vergroot. De Arsenaalstraat wordt in 1926 gekocht door de bank die haar gebouwen uitbreidt naar de Naamsestraat. In 1958 wordt er een vleugel aan toegevoegd (zo wordt het gebouw doorgetrokken tot aan de Bodenbroekstraat) in dezelfde stijl en in 1975 in een moderne stijl (gebouw tussen de Bodenbroekstraat en de Zesjonkmsstraat). Uiteindelijk wordt het gebouw door het Rekenhof gekocht in 1982.
- 1794-1801 Sluiting van de OLV ten Zavelkerk en de OLV Kapellekerk onder het Frans regime.
- 1796 **Opheffing van het Miniemenklooster**. Men brengt er in 1801 een tehuis voor daklozen in onder, alsook een atelier voor arbeid en liefdadigheid, een tabaksfabriek in 1813, een atelier voor lithografie in 1815 en, onder het Hollands bewind, een militair hospitaal en een school. Sluiting van de Miniemenkerk.
- 1801 De OLV ten Zavelkerk wordt terug voor de eredienst opengesteld.
- 1813 Begin van de **herstellingswerken aan de Kapellekerk**. Het decoratieprogramma wordt vervolledigd: bouw van de trap van het westelijk portaal (1831), restauratie van de zijbeuken en de zuidelijke dwarsbeuk, meer bepaald een portaal en een venster in neoromaanse stijl (1851-1860), restauratie van het koor en haar schilderingen (1866-1869), reconstructie van het portaal en het venster van de noordelijke arm van de dwarsbeuk in overgangsstijl (rond 1879), heropening van het grote venster in het westen met toevoeging van een balustrade boven de zijvensters (rond 1886).
- 1815 Bouw van een vierkante gevangenis door architect Damesne op de plaats van het karmelietenklooster (verwoest in 1811) en van de vroegere muilezelstallen van het hof.
- 1816-1820 Omvorming van het oude Jezuïetenklooster door architect F.Verly en aanleg van het **Justitieplein** waardoor de verbinding van de wijk met de benedenstad verbeterd werd.
- 1817 Verbreding van de Strostraat die haar naam te danken heeft aan de stromarkt die lange tijd op de Zavel plaatsvond. Vóór 1817 was het een smal onveilig straatje langsheen de muren van het Jezuïetenklooster.
- 1818 De Miniemenkerk wordt terug voor de eredienst opengesteld.
- 1827 Vernietiging van de Passage des Colonnes en eerste doorsteek van de Regentschapsstraat naar de OLV ten Zavelkerk, volgens plannen getekend in 1825 door stadsarchitect N. Roget die ook een typeplan uitwerkte voor de herenhuizen die langs deze nieuwe weg gebouwd werden. Ontwerp van een nieuwe straat door F. Coppens, de Coppensstraat, doorheen de tuinen van het vroegere herenhuis van de familie Wemmel. 32 huizen zullen langsheen deze straat gebouwd worden.
- 1839 **Verlenging van de Wolstraat** vanaf de Montserratstraat tot de Waterloolaan via de Breughelstraat.
- 1843 Definitieve doorsteek van de **Kernstraat** die de nieuwe Waterloolaan met de Karmelietenstraat verbindt.
- 1844-1867 **Gedeeltelijke herstellings- en verfraaiingswerken van de OLV ten Zavelkerk** volgen elkaar op: hernieuwing van het dak (1844-45), bouw van een neogotische sacristie in het zuiden volgens plannen van architect G. De Man (1846-1852), herstelling van de vensters van het koor en het transept (1859-1865), ontleistering van het koor (1860), vernieuwing van de muurschilderingen (1867).

- 1866-1883 Bouw van het Justitiepaleis door architect J. Poelaert op een plateau van 2,6 ha waarop tevoren 6 bouwblokken van de Marollenwijk met de grond waren gelijkgesteld. Als symbool van de juridische macht is dit gebouw opgericht in de lijn van de Koningsstraat die verlengd wordt door één van de diagonale lanen van het park tot aan het Parlement. Op die manier treedt het gebouw in contact met de zetel van de wetgevende macht die zich bevindt rechtover het Koninklijk Paleis, aan de andere kant van het park. Het grandioze en theatrale karakter (Babylonisch eclecticisme) vindt men terug in architecturale details onderstreept door het spel van clair-obscur.
- 1872 **Tweede doorsteek van de Regentschapsstraat**, van de OLV ten Zavelkerk naar het Justitiepaleis, wat de afbraak met zich meebracht van de huizen die tegen de kerk stonden tussen 1761 et 1768.
- 1872-1876 Bouw van het **Koninklijk Muziekconservatorium** door architect J.-P. Cluysenaar, op de plaats van het vroegere herenhuis van de familie Tour en Tassis. Het neorenaissancebinnenhof inspireert zich op de vleugel van het Louvre van P. Lescot.
- 1875-1878 Bouw van de **Synagoge** in Romaans-Byzantijnse stijl volgens de plannen van architect D. De Keyser, eerste laureaat van de wedstrijd georganiseerd in 1868.
- 1874-1880 Bouw van het **Paleis voor Schone Kunsten** (huidig museum voor Schone Kunsten) door architect A. Balat op de plaats van het vroeger herenhuis van de familie Argenteau (afgebroken in 1870). Oorspronkelijk bestemd voor culturele evenementen- zoals salons, tentoonstellingen, concerten,... kreeg het zijn huidige functie in 1887. Dit indrukwekkend gebouw in klassiek geïnspireerde eclectische stijl geeft met zijn linkergevel uit op een tuin met bomen die afdaalt naar de Ruysbroekstraat en die in 1992 aangelegd is als een beeldentuin met fontein.
- 1880 Het definitieve plan voor de **algehele restauratie van de OLV ten Zavelkerk** wordt heropgenomen door architect A. Schoy. Het vrijmaken van de kerk had inderdaad de verloederde staat van haar buitenmuren aan het licht gebracht. De werken worden geleid door A. Schoy tot in 1880, dan door J-J Van Ysendijck van 1880 tot 1901 en vervolgens door M. Van Ysendijck, van 1901 tot 1937. De restauraties situeren zich in het kader van de neogotische beweging : zo zal de kerk volgens het principe van de eenheid van stijl afgewerkt worden. Ook al werden bepaalde elementen toegevoegd of gerestaureerd volgens archiefdocumenten, toch zijn de meeste hypothetisch. Eerst werden de vensters, beeldnissen, sokkels en gevels van de zijbeuken gerestaureerd alsook de steunbeer van de westhoek van het zuidelijk transept (1874-1880). Nadien restaureert men het portaal en de geveltop van het noordelijk transept, dat ook hoekpinakels krijgt, gotische ornamenten en balustrades. Ten westen wordt er een nieuwe trap aangelegd. Vier noordelijke traveeën van het koor worden hersteld en het portaal en de westelijke gevel ondergaan een zware restauratie: afwerking van de geveltop en de traptorentjes en plaatsing van balustrades (1885-1899). In 1901-1912 wordt het sacrarium en de haakse zadeldaken van de zijbeuken in hun oorspronkelijke staat hersteld. Decoratieve elementen zoals pinakels, hogels, kruisbloemen, omlopende balustrade, vorstkam en luchtbogen werden aan de centrale beuk toegevoegd. Een nieuwe neogotische sacristie vervangt die van De Man; de zuidgevel van het transept wordt ook in orde gebracht met de afwerking van de wimberg, de geveltop, de pinakels en de steunberen en met de toevoeging van balustrades. Het eindpunt van de restauratie is een volledig ingebeeld sculpturaal decor: 57 beelden (1917 tot 1937) gerealiseerd door 27 beeldhouwers volgens een iconografisch programma uitgewerkt door de archivaris G. Des Marez naar het model van de decoratie van de kerk van Brou in Frankrijk, gebouwd in de 15<sup>e</sup> eeuw door L. Van Bodeghem, de vermoedelijke bouwmeester van OLV ten Zavel.
- 1884-1888 Verlenging en verbreding van de Miniemenstraat, wat de afbraak van huizenblokken ten oosten van de kerk met zich meebrengt.
- 1887 **Vernietiging van de ijzeren brug** over de Ruysbroekstraat.
- 1890 **Inwijding van de Kleine Zavel**, gerealiseerd door H. Beyaert.
- 1891 Nieuwe weg van de **Lebeaustraat** naar het Justitiepaleis via een lichte kromming.
- 1894 Doorsteek van de Stevensstraat, waarvan het rechtlijnig tracé een ronde vorm krijgt om plaats te maken voor het Emile Vanderveldeplein, vooraleer uit te monden aan de Kapellekerk.
- 1895-1899 Bouw van het **Volkshuis** door Victor Horta.
- 1901-1905 Aanleg van de **grenadierskazerne** (huidige Prins Albertkazerne) in eclectische stijl op de plaats van de vroegere gevangenis, in de Karmelietenstraat, verwoest in het begin van de eeuw.

- 1902-1906 Bouw van een geheel van 26 herenhuizen in de Wolstraat (nrs. 4 tot 54) in opdracht van de graaf Englebert-Marie d'Arenberg. De eclectische stijl vermenkt classicisme en neorenaissance.
- 1923 **Verlenging van de Ernest Allardstraat** tot aan het Justitiepaleis.
- 1930 Tweede **restauratiecampagne van de OLV ten Zavelkerk** o.l.v. architect M. Van Ysendijck: reconstructie van de puntgevels van de noordelijke zijkapellen en van de pinakels, toevoeging van steunbogen ten noorden en ten zuiden van het schip, herstelling van de klokkentoren (1949-1951).
- 1958 Verdwijning van de groenten- en fruitmarkt die dagelijks gehouden werd op de Grote Zavel. In deze periode werd het hele plein elke zondag benut voor het kaatsspel.
- 1960 De burgemeester van Brussel, Lucien Cooremans, zet het licht op groen voor een **antiquiteitenmarkt** op de Grote Zavel (niet voor brocante om niet met het Vossenplein te concurreren).
- 1964 Afbraak van het Volkshuis.
- 1967 Inwijding van **het Hiltonhotel** (architecten E. Gran en H. Montois).  
Oprichting van de vzw Quartier des Arts
- 1972 Oprichting van het Comité du Sablon. Deze actiegroep had als doelstelling weerwerk te bieden tegen voornamelijk drie bedreigingen voor de buurt :
- de uitbreiding van het ministerie van buitenlandse zaken
  - de plannen voor nieuwbouw van de BBL
  - de plannen van het Archiefmuseum
- De toenmalige RTT had tevens plannen om de gebouwen aan de overzijde van de Strostraat af te breken en met een passerelle te verbinden met de huidige gebouwen.
- Voor de bebouwing in de Ruisbroekstraat waren plannen opgemaakt om deze volledig te verwijderen.
- 1975 Opmaak door professor. Dr. LEMAIRE (studiebureau voor monumentenzorg Leuven) van een studie van sanering en revalorisatie voor de kunstwijk , met name het bouwblok van de St-Annastraat en de Ruisbroekstraat. Op deze studie wordt verder in de nota dieper ingegaan.
- De voorschriften voor deze studie werden ook gebruikt voor de renovatie van de overzijde van de Ruisbroekstraat.
- 1986 Renovatie van de Grote Zavel: verbreding van de trottoirs, nieuwe vloerbedekking, aanplanting bomen,...

## 1.2.2. DE PUBLIEKE RUIMTE IN DE LOOP DER TIJDEN

### **In 1572 volgens G. Braun en F. Hogenberg, *Bruxella urbs auliorum frequentia fontium copia*, 1572.**

In die periode staat de kerk nog alleen; de densiteit van gebouwen is zeer laag. Alleen het St. Jansgasthuis bevindt zich op deze site. Verscheidene straten zorgen reeds voor verbinding met de verschillende stadsdelen: de Rollebeekstraat, de Bodenbroekstraat – die de Naamsepoort met de Zavel verbindt – en de Zavelstraat (die tot in 1801 de Prins Latourstraat heet) die met de Hallepoort in verbinding staat via de Wolstraat, belangrijke as van de bovenstad. Regelmatig wordt de paardenmarkt gehouden op het plein. De Zavel vormt één entiteit.

### **In 1640, volgens Martin de Tailly, *Bruxella Nobilissima Brabantiae civitas*, 1640.**

De wijk is in minder dan een eeuw sterk verstedelijkt: de nabijheid van het hof maakt het tot één van de meest modieuze aristocratische wijken. Bijgevolg vermenigvuldigen de gebouwen zich (klooster, herenhuizen en armoedige huisjes) en ontstaan er nieuwe straten en impasses, waaronder de Vier Heemskinderenstraat. Het stedelijk weefsel wordt dichter rond de kerk. De binnenblokken, vroeger voorbehouden voor tuinen en moestuinen – worden meer en meer ingenomen door bijgebouwen, bescheidener woningen en soms ateliers. Tengevolge van de grotere concentratie van de bebouwing rond de kerk verdeelt de Zavel zich in twee.

Tezelfdertijd wordt het oude kerkhof met bomen beplant en het moeras in het midden van de Grote Zavel wordt gedempt.

### **In 1777, volgens L. – A. Dupuis, *topografisch plan van de stad Brussel*, 1777.**

De 18<sup>e</sup> eeuw wordt gekenmerkt door de aanleg van de nieuwe wijk van het Koningsplein. Eigenlijk gaat het om een traag globaal verfraaiingsproces van de stad dat begint onder Karel van Lotharingen en dat het einde van de middeleeuwen aankondigt. De bedoeling is van Brussel een koninklijke stad te maken die deze naam waardig is.

De stedelijke veranderingen blijven echter in het begin beperkt tot de koninklijke wijk. Zo wordt de as van het Koningsplein afgesloten met arcades, die de benedenstad nauwelijks laat zien. Deze arcaden beantwoorden aan het verlangen van die tijd om de wirwar van de oude middeleeuwse wijken te verbergen. Daarnaast wordt een doorgang, de passage des Colonnes of passage d'Argenteau aangelegd, zodat de toegang naar de Zavel gemakkelijker wordt. Deze passage komt uit in de Blindenstraat, tegenover de koninklijke serres en loopt nogal wisselvallig langsheen de aangrenzende eigendommen. Tezelfdertijd gaat de ontwikkeling van de Zavel verder. De demografische druk leidt tot een verdichting van de binnenblokken en de aanvulling van het nog homogeen middeleeuws stedelijk weefsel. De gebouwen verdringen zich rond de kerk en vormen twee gesloten blokken gescheiden door een straatje dat gebruikt wordt als ingang naar het kerkportaal.

Een tuin vervangt het vroegere kerkhof dat naar buiten de stadsmuren verhuisd is in 1704, net zoals de paardenmarkt in 1754. Het stedelijk weefsel verandert door de aanleg van nieuwe straten (de Zesjonkmanstraat) en door de verbreding van bestaande straten. Tenslotte versiert een nieuwe fontein, de Minervafontein, het centrum van het plein (1751).

**In 1846, volgens Vander Maelen, topografisch plan van de stad Brussel, 1846.**

In het begin van de 19<sup>e</sup> eeuw wordt er een nieuw plein aangelegd, het Justitieplein, onder aan de Zavel, om de verbinding met de benedenstad te verbeteren. Een radicale wijziging in de wijk komt er echter vooral met de aanleg van de Regentschapsstraat in 1827, die zorgt voor de toegang tot de Zavel. De nieuwe straat eindigt in een verbreding die later de Kleine Zavel wordt, een bouwblok bestaande uit oude gebouwen. Dit eindpunt breekt het begonnen perspectief en beantwoordt helemaal niet aan het Franse concept van nieuwe wegen die per definitie monumentaal eindigen.

Het rechtlijnig ontwerp haalt de overhand, wat de volledige splitsing van verscheidene bouwblokken met zich meebrengt: bouwblokken en percelen moeten zich aan de weg aanpassen. Om het probleem van het hoogteverschil op te lossen wordt er een ijzeren brug aangelegd over de Ruysbroekstraat, de eerste brug in Brussel die niet een rivier overspant. Twee trappen langsheen de huizen zorgen voor verbinding met de lager gelegen straat. Vier identieke gebouwen liggen er rond: één ervan was de verkoopzaal van de ijzeren brug. Het nieuwe ontwerp komt dus bovenop het oude, dat het volledig wijzigt, maar niet vernietigt.

De vorm blijft bewaard, maar de overlapping brengt informele resten van bouwblokken met zich mee alsook brutale breuken opgevuld door de herziening van de perceelsindeling en door nieuwe gebouwen (tot de doorsteek van het tweede stuk die een radicale herziening van de rooilijn met zich meebrengt). De wijk vormt nog steeds één geheel: het park verzekert de verbinding tussen het hooggelegen deel en de OLV ten Zavelkerk.

**In 1870, volgens het project voor de verlenging van de Regentschapsstraat, opgemaakt in 1870 op basis van het plan van de perceelsindeling van de Stad Brussel van C. Popp, 1866.**

Laat de noodzaak tot een nieuw Justitiepaleis zich voelen vanaf de onafhankelijkheid, de beslissing over de definitieve ligging valt pas veel later. Na veel getalm wordt een plan voor de oprichting opgesteld in 1859. Het nieuwe paleis wordt uiteindelijk het monumentale eindpunt van de Regentschapsstraat, dat het perspectief van de Koningstraat verder zet. Het is de laatste fase van het nieuwe rechtlijnige ontwerp, eerste noord-zuiddoorsteek door de Vijfhoek, een eeuw tevoren aangezet. De Zavel wordt letterlijk in tweeën gesplitst, waarbij het bovenste deel geïsoleerd is van de activiteiten van de binnenstad.

In de jaren 1870 krijgt de Zavelwijk als het ware nog een adempauze: haar middeleeuwse structuur is stevig aangetast, maar nog niet definitief veranderd. De wijk herorganiseert zich rond nieuwe woonblokken, tussen de Regentschapsstraat en de kerk. De nieuwe as, zoals voorgesteld in het project van 1870, pas zich nauwgezet aan aan de plaatselijke situaties. Zo wordt de vroegere vorm van de Zavel en het Middeleeuws uitzicht van de kerk, omringd door huizen, behouden.

**In 1900, volgens het Militair Cartografisch Instituut, topografisch plan van Brussel, ca 1900.**

Beperkt de interventie ter hoogte van het eerste stuk van de Regentschapsstraat zich tot een superpositie op de oude manier, dan is dat niet zo voor het volgende stuk. Deze keer primeert de monumentale eenheid. In dat opzicht wordt rond 1880 de verbreding van het eerste deel van de straat ondernomen, n.a.v. de bouw van het Museum voor Oude Kunsten door architect Balat.

De structuur van de wijk wordt definitief aangetast: het laatste stuk van de Bodenbroekstraat naar de Regentschapsstraat toe wordt afgesloten. De bouwblokken van de Zesjonkmansstraat en de Vier



Heemskinderenstraat worden nog kleiner en, ondanks de petitie, wordt de ijzeren brug afgebroken in 1887. De Ruysbroekstraat wordt omgeleid om de sterke helling van het terrein te overbruggen en tast zo weer nieuwe bouwblokken aan. Om de verbinding met de benedenstad te verbeteren worden de Lebeaustraart en de Stevensstraat aangelegd.

In 1880 beginnen ook de restauratiewerken van de kerk in neogotische stijl. Charles Buls, burgemeester van Brussel in die periode, verdedigt het principe van het tot zijn recht laten komen van monumenten: monumenten moeten losgemaakt worden van hun oude bijgebouwen, als deze geen enkel architecturaal of historisch belang hebben. Zodoende worden de middeleeuwse gebouwen rond de kerk beetje bij beetje afgebroken. Met de verbreding van de Miniemenstraat in 1884, ontwikkelt de quartier de l'Astre (Regentschapsstraat – Miniemenstraat) zich en bekomt haar huidige vorm.

Tenslotte introduceert de Kleine Zavel, ingehuldigd in 1890, weer een beetje groen in de wijk (na de vernietiging van het park dat het vroegere kerkhof verving) en herstructureert – tenminste op visueel gebied – het hogere deel van de wijk.

### **In 1996, volgens de kadastrale plannen.**

De tijdens de vorige eeuw aangevatte ontmanteling van de wijk wordt verder gezet in de 20<sup>e</sup> eeuw. Er wordt aan de kerk gewerkt en de omliggende oude gebouwen worden verwijderd. Op die manier ligt de kerk vrijstaand aan de rand van de Regentschapsstraat en wordt ook de dimensie van het plein veranderd. Het steeds belangrijker wordend autoverkeer benadrukt de cesuur veroorzaakt door de Regentschapsstraat tussen de Kleine en Grote Ring, die dan ook nogal autonoom evolueren.

Zo heeft het hoge deel van de wijk te maken met de uitbreiding van de tertiaire sector in het stadscentrum. De fatale slag werd uitgedeeld in de jaren '70 met het vastgoedproject van de Bank van Brussel. De laatste middeleeuwse bouwblokken worden verwoest of aan flarden gescheurd ten behoeve van de bouw van een groot bouwblok aan de Regentschapsstraat. Niet alleen zorgt dit gebouw voor de opheffing van de Bodenbroekstraat, waarvan er slechts een onbeduidend stukje overblijft, maar ook creëert de massieve architectuur een diepe breuk in de straat.

Enkele jaren later bouwt de BBL een kleine bank die misschien beter zou gepast hebben in een provinciestedje, en wijzigt zo het uitzicht van de Vierheemskinderenstraat. Momenteel ondergaat de achterzijde van het bouwblok serieuze veranderingen door de inplanting van het Ministerie van Buitenlandse Zaken. Onzeker blijft het lot van de Prins Albertkazerne en de Kernstraat. Een BBP wordt uitgewerkt bij de Stad Brussel.

De Grote Zavel blijft gespaard van grote moderne projecten, behalve de bouw van de administratietoren van de Zavel i.p.v. het Volkshuis. De Grote Zavel wordt echter meer en meer afgesneden van zowel de boven- als de benedenstad, meer bepaald door de viaduct van de Keizerlaan.

IN 1923 tenslotte wordt de Allardstraat verleng in het kader van een klassieke compositie met het justitiepaleis als middelpunt.

### **Bibliografie**

A. HENNE, A. WOUTERS, *Histoire de la Ville de Bruxelles*, 4 tomes, Culture et civilisation, Bruxelles, 1975 (première édition en 1845).

Ouvrage collectif, *Le patrimoine monumental de la Belgique. Bruxelles - Pentagone*, volume I, 3 tomes, Mardaga, Liège, 1994.

L. DANCKAERT, *Bruxelles, cinq siècles de cartographie*, Lannoo, Tielt, 1989.

C. MIEROP, “*Une percée au ralenti*” in ouvrage collectif, *Cent ans de débat sur la ville*, AAM, Bruxelles, 1992.

### 1.2.3. AANVULLENDE HISTORISCHE STUDIE VOOR DE PANDEN IN HET BOUWBLOK TUSSEN DE BODENBROEKSTRAAT, DE SINT-ANNASTRAAT, EN DE RUISBROEKSTRAAT EN VOOR DE PANDEN LANGSHEEN DE GROTE ZAVEL, EN DE ZAVELSTRAAT

In het bouwblok van de Bodenbroekstraat is reeds een uitgebreide studie gebeurd door professor Lemaire van de KUL. Op de volgende bladzijde wordt in bijlage een synthesekaart gevoegd van de studie van professor Lemaire, met aanduiding van de bestaande te behouden bebouwing (rode omlijning), de mogelijke invulbare bebouwing (roze vlakken) en de openbare wegenis met verschillende aanduiding voor de vandaag bestaande (volledig geel) en de verder voorgestelde openbare wegenis (gele stippellijnen) door professor Lemaire. De synthesekaart kan vergeleken worden met kaart 5 van de bouwprofielen van het BBP voor de verschilpunten met de voorgestelde bouwprofielen en inplantingen in dit BBP.

Binnen het kader van de historische studie is een analyse opgemaakt voor de verschillende bebouwingen met vergelijking van de bestaande toestand, de toestand zoals voorzien door professor Lemaire, en de toestand zoals voorzien in het plan met inplantingen en bouwprofielen van het BBP. Deze analyse is hernomen in een apart rapport.

De voornaamste conclusies ervan zijn:

#### 1. Op gebied van de bebouwing:

- a. Op het gebied van de bebouwing zijn de meeste gebouwen uit de studie van professor Lemaire nog steeds bewaard naar bestemming en profielen en zijn ze veelal gerestaureerd volgens zijn beschrijving.
- De grootste wijzigingen t.o.v. de toestand tijdens de studie van professor Lemaire, zijn de constructie van het Jollyhotel, het huisvestingsproject op de hoek van de Sint-Annastraat en de Ruisbroekstraat, en het winkel- en huisvestingsproject op de hoek van de Ruisbroekstraat en de Bodenbroekstraat. Vooral de inplanting van het Jolly-hotel en het project op de hoek van de Bodenbroekstraat en de Ruisbroekstraat (Crepain) zijn een grootschalige inplanting gebleken t.a.v de kleinschaligheid van het bouwblok ten tijde van het onderzoek van professor Lemaire. Zij nemen samen ongeveer 1/3 van de totale oppervlakte van het bouwblok is en zijn naar voorkomen (plan en opstand) verschillend van de geleding van de overige gebouwen.
- Als conceptkeuze worden in het bestemmingsplan deze inplantingen mogelijk gehouden maar er worden geen uitbreidingsmogelijkheden voorzien. Voor de zone van het Jolly-hotel wordt voorzien in een zone met bijzondere voorschriften die op lange termijn een schaalverkleining moet als gevolg hebben.

#### 2. Op gebied van de materialen:

- a. Professor Lemaire wil meestal systematisch terugkeren naar het uitzicht van de oorspronkelijke baksteen van de gebouwen.

- b. De twee hierboven vermelde projecten (punt 1b) en tevens het project op de hoek van de Ruisbroekstraat en de Sint-Annastraat zijn beide bepleisterd met een heldere kleur en daardoor vrij afwijkend van hun directe omgeving in het bouwblok.
- Als conceptkeuze worden bij de waardevolle gebouwen, zoals naar voor gekomen uit de studie van professor Lemaire, de materialen behouden (plaatsing onder categorie I). Voor de drie grootschalige vermelde projecten wordt een wijziging van architectuur en dus ook van materiaalkeuze toegestaan (plaatsing onder categorie III).

3. Op gebied van de uitwerking van openbare ruimte:

Op het gebied van uitwerking van openbare ruimte zijn er essentiële verschillen tussen de voorstellen van professor Lemaire en de huidige situatie:

- a. De studie van professor Lemaire gaat uit van een zeer open en toegankelijke gebied waarbij woningen langs voor (Sint-Annastraat) maar tevens langs de achterzijde bereikbaar zijn via een netwerk van doorsteken en openbare pleintjes.
- b. In de bestaande toestand is de St-Annastraat en een pleintje aan het einde van deze straat, het enige openbare domein in het bouwblok. De andere open gebieden zijn ingericht als private tuingebieden horende bij de woningen.
- c. Het bestemmingsplan gaat eerder uit van de bestaande rechtstoestand en behoudt enkel het huidige openbaar domein. De private tuinen blijven als dusdanig behouden omdat zij een grote rol kunnen spelen in het algemene groenkarakter van het bouwblok.



Door het hoge belang van het patrimonium in het gebied van het BBP, is, een verdere studie gewijd aan de panden die rechtstreeks uitgeven op de Grote Zavel en de Zavelstraat.

Voor elk van de fronten van de onderzochte bouwblokken is een syntheseskaart opgemaakt met de aanduiding van de ouderdom van de gebouwen, opgedeeld naar

- wijzigingen in de structuur zelf van het hoofdgebouw,
- wijzigingen in de gelijkvloerse verdieping of de gevel;
- een combinatie van verschillende van deze elementen.

Het voornaamste besluit moet blijken uit de synthesekaarten die tonen dat een groot deel van het totale patrimonium nog aanzienlijke wijzigingen heeft gekend na 1950.

De kaarten geven tevens een duidelijker beeld over de historiciteit en authenticiteit van de achtergebouwen. Het verwerven van deze kennis was van belang bij de indeling in kaart 5 van de inplanting en bouwprofielen, wanneer het gaat over hoofdgebouwen of bijgebouwen enerzijds en over mogelijkheden tot uitbreiding van bijgebouwen anderzijds.

## 2. ANALYSEVERSLAG VAN DE BESTAANDE RECHTSTOESTAND

### 2.1 GEWESTELIJK ONTWIKKELINGSPLAN - 12/09/2002

---

De voornaamste doelstellingen van het GewOP zijn:

PRIORITEIT 1: De aantrekkelijkheid van het wonen versterken en het sociaal evenwicht bevorderen door een verbetering van de kwaliteit van het leefmilieu via een geïntegreerd en ambitieus beleid, met name op het gebied van stadsvernieuwing, openbare ruimten, collectieve voorzieningen, netheid en erfgoed.

PRIORITEIT 2: Dynamiek verlenen aan het geheel van de sectoren van de Brusselse economie met het oog op de ontwikkeling van de plaatselijke werkgelegenheid, waarbij erover gewaakt wordt dat de activiteiten verenigbaar zijn met het leefmilieu en de levenskwaliteit in de stad

PRIORITEIT 3: Een waardige en betaalbare woning garanderen voor alle Brusselaars

PRIORITEIT 4: Het stedelijk beleid voor renovatie, bescherming en verbetering van de huisvesting voortzetten door speciale aandacht te besteden aan de centrale buurten en aan de achtergestelde zones

PRIORITEIT 5: Uitvoering van een doeltreffend beleid voor ruimtelijke ordening, gebaseerd op een planning inzake bodembestemming die past in de oriënteringen van het GewOP, de aangepaste reglementeringen op het gebied van stedenbouw en concreet gestalte geven aan doeltreffende instrumenten voor het grondbeleid

PRIORITEIT 6: Verhoging van de commerciële, culturele en toeristische aantrekkingskracht van het Gewest

PRIORITEIT 7: Tegemoetkomen aan de sociale behoeften, in het bijzonder die van de meest kwetsbare bevolkingsgroepen, door een verbetering van de doeltreffendheid van de systemen voor onderwijs en opleidingen, door de mobilisatie van middelen voor sociale actie en gezondheid en door de ontwikkeling van het aanbod van collectieve voorzieningen

PRIORITEIT 8: Een mobiliteitsbeleid voeren dat zowel op de verplaatsingen als op het parkeren betrekking heeft en dat kadert in de verbetering van de openbare ruimte, het levenskader en de bescherming van de woonwijken, ondermeer door middel van een kwaliteitsgericht beleid van openbare werken en een modale verschuiving van de auto naar andere vervoersmiddelen

PRIORITEIT 9: Borg staan voor een rationeel beheer van de hulpbronnen, een actief beleid voeren ter vermindering van de overlast door in de eerste plaats te streven naar een vermindering van het autoverkeer en het groene karakter van het Gewest versterken

PRIORITEIT 10: Een strategie uitwerken die het interculturele, internationale en Europese karakter van Brussel in de verf zet, met eerbied voor het dagelijks leven van de inwoners

PRIORITEIT 11: De stedelijke leefbaarheid waarborgen door de veiligheid van personen en goederen

PRIORITEIT 12: Een wetenschappelijk beleid ontwikkelen dat gericht is op de nieuwe technologieën die bijdragen tot de economische groei, door erover te waken dat de onderzoeksresultaten

voornamelijk via technologische overdrachten tussen de academische wereld en de bedrijven in het Gewest benut worden.

De kaarten van het GewOP geven meer precieze informatie betreffende het belang van gebied van de Grote Zavel in relatie tot het GewOP.

Kaart N°1 met het Stadsproject duidt bouweiland 7 aan binnen een hefboomgebied vertrekkend van het centrum in de richting van het Jubelpark

Kaart N°2 verduidelijkt dat het gaat over Hefboomgebied 8 «Gulden Vlies».

Kaart N°3 toont dat de wijk van de Grote Zavel zich net buiten een «ruimte voor versterkte ontwikkeling van de huisvesting en de stadsvernieuwing» bevindt.

Kaart N°4 (verbetering van het levenskader) plaatst een groen snoer samen met de aanduiding van een stadswandeling doorheen de wijk.

Kaart N°5 plaatst de wijk in een te reorganiseren gebied met een fietsroute in de Watteestraat.

Kaart N°6 geeft de beschrijving van het openbaar vervoer in de wijk met de volgende elementen:

De Regentschapsstraat is een aan te leggen beschermde baan met een tramlijnvak; op de Zavel zelf passeren twee te verbeteren buslijnvakken. Een tramlijnvak wordt er gecreëerd. Op de Zavel zelf worden twee buslijnen verbeterd. De aanleg van een tramlijn wordt bestudeerd.

Het gehele gebied van het BBP Grote Zavel is gelegen in de perimeter van versterkte bescherming van de huisvesting, samen met de perimeter van cultureel, historisch, esthetisch belang of verfraaiing.

## **2.2 HET GEWESTELIJK BESTEMMINGSPLAN VAN 03/05/2001**

---

Het Gewestelijk Bestemmingsplan voorziet de volgende bestemmingen in het gebied van het BBP:

- Zones voor gemeenschappelijke voorzieningen: een deel van de bouweilanden 5, 7; en van bouwblok 8 (de kerk).  
Deze zones zijn bestemd voor gemeenschapsvoorzieningen of voor voorzieningen van openbaar nut maar ook voor huisvesting (behalve de kerk), middels bijzondere maatregelen van bekendmaking.
- Zones voor huisvesting: bouweilanden 1,2,3,4,6 en een deel van de bouweilanden 5 en 7.  
Deze zones zijn bestemd voor de huisvesting maar ook voor gemeenschapsvoorzieningen of voor voorzieningen van openbaar nut en voor produktie-activiteiten waarvan de vloeroppervlakte van het geheel van deze functies, per gebouw, de 250m<sup>2</sup> (1000m<sup>2</sup> voor schoolactiviteiten, culturele, sportieve, sociale en gezondheidsactiviteiten) niet overstijgt, alsook voor bureaus waarvan de vloeroppervlakte 250m<sup>2</sup> per gebouw (500m<sup>2</sup> op bepaalde voorwaarden) niet overstijgt en voor hotels met een maximum van 50 kamers.
- Handelskernen: Bouweiland 1 aan de zijde van de Regentschapstraat; bouweiland 2 aan de zijde van de Regentschapstraat en de Grote Zavel; bouweiland 3 aan de zijde van de Grote Zavel;



bouweiland 5 aan de zijde van de Strostraat, de Grote Zavel; bouweiland 6 aan de zijde van de Bodenbroekstraat, en een deel van de Ruisbroekstraat.

De vloeroppervlakte bestemd voor handel is beperkt tot 500 m<sup>2</sup> per gebouw (1.500 m<sup>2</sup> onder bepaalde voorwaarden).

- Gebieden voor culturele, historische, esthetische waarde of voor stadsverfraaiing: De gehele zone van het BBP. Binnen deze gebieden wordt de wijziging van de bestaande feitelijke toestand van de bouwprofielen of van het aanzicht van de gevels die vanaf de voor het publiek toegankelijke ruimten zichtbaar zijn, onderworpen aan bijzondere voorwaarden, die het gevolg zijn van de noodzaak om de culturele, historische of esthetische eigenschappen van die perimeters te bewaren of te valoriseren, of de verfraaiing ervan te bevorderen, mede door de architecturale kwaliteit van de op te richten bouwwerken en installaties.

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.

- Structurerende ruimten: de Regentschapstraat, het plein van de Grote Zavel, de tuin van de Kleine Zavel.  
De handelingen en werken die de bestaande feitelijke toestand van deze ruimten en de randen, zichtbaar vanaf de publiekelijk toegankelijke ruimten, moeten de kwaliteit van het stedelijk landschap behouden en verbeteren.  
De structurerende ruimten met bomen moeten, bovendien, beplant worden met bomen in lijnopstelling.

## **2.3 HET GEMEENTELIJK ONTWIKKELINGSPLAN - 02/12/2004**

---

Om uitdagingen aan te gaan en om te voldoen aan de verwachtingen van haar bevolking is de Stad gestart met een serie basisdoelstellingen en door te voeren vormen van beleid. Die beleidsvormen moeten bijdragen tot de verwezenlijking van het Stadsproject, waarbij echter rekening gehouden moet worden met de specifieke eigenschappen van de verschillende wijken en de wisselwerking die er tussen die beleidsvormen moet bestaan.

Zoals al eerder aangehaald is de Stad Brussel van plan haar project te ontwikkelen op grond van de principes van duurzame ontwikkeling. Meer bepaald heeft de Stad Brussel haar project gestructureerd rondom drie hoofddoelstellingen :

- de herwaardering van de huisvesting,
- steun aan geïntegreerde economische ontwikkeling
- het promoten van een duurzaam milieu.

Ieder van die grote doelstellingen gaat vergezeld van een overzichtskaart, waarop de voornaamste daarmee samenhangende ruimtelijk weer te geven maatregelen vermeld staan.

De wijk van de Grote Zavel is in het Gemeentelijk Ontwikkelingsplan omschreven als:

- Zone van versterking van de woonfunctie
- Zone voor prioritaire herwaardering van de woonfunctie
- Te dynamiseren handelskern
- Functiemenging versterken/herscheppen
- Regentschapsstraat als prioritaire structurerende as voor de Stad

## 2.4 BESTAANDE BBP'S; BBP'S IN BASISDOSSIER EN BBP'S TER STUDIE IN DE NABIJHEID - PERIMETER UNESCO

Plan 1 :Liggingplan (1/5000)

De tabel op de volgende bladzijde geeft in detail de BBP's, gesitueerd op het grondgebied van de stad Brussel, St-Gillis en Elsene in een straal van 500m van het BBP.

| Naam                                | Nummer      | Goedkeuring-<br>datum | Herzieningsdatum | Opmerkingen                               |
|-------------------------------------|-------------|-----------------------|------------------|---|
| <b>STAD BRUSSEL</b>                 |             |                       |                  |   |
| Marollen                            | 20/10/11/12 | 10/10/1974            | 20/02/1992       | Gedeeltelijke wijziging voor openbaar nut |
| Radijnenstraat-<br>Uitbreiding      | 22-16/17    | 24/07/1968            | 22/12/2004       | Volledige Opheffing                       |
| Cellebroersstraat                   | 30-01/02    | 27/03/1956            |                  | Opheffing lopende                         |
| Putterijen                          | 30-40       | 13/09/1984            |                  |   |
| Nieuwland                           | 32-10       | 20/05/1970            |                  | Opheffing lopende                         |
| Heilige Geest                       | 33-01/02    | 04/03/1981            |                  |   |
| Lollepotstraat                      | 34-10/11    | 27/08/1982            |                  |   |
| Bank van Brussel                    | 35-10/11    | 10/12/1975            | 05/09/1991       | Gedeeltelijke wijziging voor Openbaar Nut |
| Abrikozenboom                       | 42-10/11    | 24/02/1969            |                  |   |
| Samaritanessen                      | 42-20/21    | 07/02/1978            |                  | zie 42-30 et 60-33                        |
| Samaritanessen-<br>Kandelaarsstraat | 42-30       | 27/10/1981            |                  |   |
| Samaritanesse-<br>Kandelaarsstraat  | 60-33       | 01/07/1993            |                  |   |
| Miniemestraat                       | 45j-3/5     | 13/03/1959            |                  |   |
| Vossenplein                         | 48-30       | 09/04/1981            |                  |   |
| Marollen-Nieuwland                  | 60-35       | 16/12/1999            |                  |   |
| Marollen-Kapellekerk                | 60-39       | 18/06/1998            |                  |   |
| Wolstraat                           | 594-101/102 | 27/03/1956            |                  |   |
| St-Jacob Bijstand                   | 80-05       | 17/02/2005            |                  |   |
| Marollen-Radijnenstraat             | 80-25       |                       |                  | in studie                                 |
| Beschermde Buurt                    | 80-60       | 28/07/1999            |                  | Basisdossier                              |
| Kazerne Prins Albert                | 99-01       |                       |                  | in studie                                 |

| Naam                        | Nummer | Goedkeuring-<br>datum | Herzieningsdatum | Opmerkingen |
|-----------------------------|--------|-----------------------|------------------|-------------|
| <b>GEMEENTE SINT-GILLIS</b> |        |                       |                  |             |
| Niet Voorkomend             |        |                       |                  |             |

| Naam                   | Nummer | Goedkeuring-<br>datum | Herzieningsdatum | Opmerkingen       |
|------------------------|--------|-----------------------|------------------|-------------------|
| <b>GEMEENTE ELSENE</b> |        |                       |                  |                   |
| blok 25                |        | 03/12/1992            |                  | Opheffing lopende |
| Blok 13+14             |        | 01/02/1965            | 15/04/1970       | Opheffing lopende |

|                |  |  |  |  |
|----------------|--|--|--|--|
| “Naamse Poort” |  |  |  |  |
|----------------|--|--|--|--|

Op het liggingplan is een perimeter afgebakend met opname van het gebied dat door de Unesco is erkend als Werelderfgoed.

## 2.6 ONTEIGENINGSPLANNEN

---

**Gebouwen die het voorwerp uitmaken van een onteigeningsbesluit om reden van openbaar belang**

Niet voorkomend.

## 2.7 STEDENBOUWKUNDIGE VERGUNNINGEN, STEDENBOUWKUNDIGE ATTESTEN EN VERKAVELINGSPLANNEN

---

*Plan 2 : Bestaande Rechtstoestand (1/500)*

**Stedenbouwkundige Vergunningen voor gebouwen van meer dan 1000m<sup>2</sup> vloeroppervlakte, afgeleverd maar nog niet gerealiseerd (op datum van 20/12/2005)**

| N° dossier VDB | Adres                  | N° | Aanvrager          | Datum afgifte | Opmerkingen  |
|----------------|------------------------|----|--------------------|---------------|--|
| 049C/03        | Coppensstraat<br>2/4/6 |    | M Verlinden-Maaoui | 02/07/2004    | Oprichten van een appartementsgebouw met handelsgelijkvloers |

## 2.8 PROCESSEN-VERBAAL VAN BOUWOVERTREDING

---

In het gebied van het BBP zijn volgende bouwovertreding vastgesteld:

- Grote Zavel n°36, met referentie 01/99. Het PV gaat over de plaatsing van verlichte uithangborden zonder stedenbouwkundige vergunning.
- Grote Zavel n° 36, met referentie 63/02, betreffende een decoratief publicitair element zonder vergunning aan de gevel.
- Bodenbroekstraat n° 22/24, met referentie 55/03: niet-vergunde bistro-restaurant, terras gebruikt voor horeca, verlichte reclame.

## 2.9 ERFDIENSTBAARHEDEN EN RECHTEN VAN DOORGANG

---

*Plan 2 : Bestaande Rechtstoestand (1/500)*

### Recht van doorgang

In de Strostraat geldt voor Belgacom een recht van doorgang onder de vorm van een ondertunneling van de straat voor technische infrastructuur volgens de aanduidingen op het plan bestaande juridische toestand.

### Openbare doorgang op private grond:

Er doen zich twee situaties voor in het gebied van het BBP waar sprake is van een publieke doorgang op private grond:

- De St-Jacobs gang ter hoogten van de nummers 6 en 7. De rooilijn geeft reeds een insprong aan. De passage gaat echter dieper en bedient nog twee gebouwen.
- De Korte Miniemenstraat ter hoogte van het Postmuseum (hoek met de Miniemenstraat).

## 2.10 MONUMENTEN EN LANDSCHAPPEN

---

*Plan 2 : Bestaande Rechtstoestand (1/500)*

### Besluiten tot Klassering en Bescherming in het gebied van het BBP.

| Adres             | N°    | Datum Besluit | Benaming |  | - Object<br>- Type<br>- Besluit |
|-------------------|-------|---------------|----------|--|---------------------------------|
| Bodenbroek-straat | 14-16 | 3/4/2003      |          |  | Beschermd geheel                |
| Bodenbroek-straat | 18-20 | 16/10/03      |          |  | Beschermd traditioneel geheel   |
| Bodenbroek-straat | 10    | 16/10/03      |          |  | Beschermd traditioneel geheel   |
| Bodenbroek-straat | 6     | 16/10/03      |          |  | Beschermd traditioneel geheel   |
| Bodenbroek-straat | 12    | 16/10/03      |          |  | Beschermd traditioneel geheel   |

|                     |       |           |  |                   |  |
|---------------------|-------|-----------|--|-------------------|--|
| Bodenbroek-straat   | 8-8A  | 16/10/03  |  |                   | Beschermd traditioneel geheel  |
| Grote Zavel         | 4     | 19/02/98  |  |                   | Voorgevel en bedaking.<br>Monument ingeschreven op de bewaarijst   |
| Grote Zavel         | 5     | 10/01/02  | Costermans                               |                   | Geheel beschermd   |
| Grote Zavel         | 6     | 10/10/02  |  |                   | Geheel van het gebouw  |
| Grote Zavel         | 16    | 08/08/88  | De Gulden Baert                          |                   | Beschermd monument   |
| Grote Zavel         | 38-39 | 11/09/03  |  |                   | Gebouw   |
| Grote Zavel         | 49    | 11/09/03  |  | Procedure lopende | Gebouw   |
| Grote Zavel         | 42    | 11/09/03  |  |                   | Gebouw   |
| Grote Zavel         | 43    | 11/09/03  |  |                   | Gebouw   |
| Grote Zavel         | 37    | 11/09/03  |  |                   | Gebouw   |
| Grote Zavel         | 40    | 05-06-04  | Postmuseum                               | Procedure lopende | Gebouw   |
| Zavelstraat         |       | 5/3/1936  | “Onze-Lieve-Vrouw Ten Zavel” Kerk        |                   | Beschermd monument   |
| Ruisbroek-straat    |       | 17/9/1998 | Beeldentuin                              |                   | In de 50m-zone,<br>Gehele beeldentuin is beschermd   |
| Regentschaps-straat | 30    | 9/9/1993  | Koninklijk Muziekconservatorium          |                   | In de 50m-zone,<br>Beschermd monument  |
| Regentschaps-straat |       | 17/09/98  | Beeldentuin                              |                   |  |
| Regentschaps-straat | 3-5   | 06/05/04  | Museum voor Oude Kunst                   |                   | Bescherming van bepaalde delen van het museum  |
| Regentschaps-straat | 32    | 9/2/1995  | Grote Synagoge en gebouw van consistorie |                   | In de 50m-zone,<br>Geheel als monument beschermd + instelling van een vrijwaringzone die deels in het BBP valt.                                  |
| Regentschaps-straat | 2     | 6/9/2001  | Rekenhof                                 |                   | In de 50m-zone,<br>Geheel als monument beschermd + instelling van een vrijwaringzone die deels in het BBP valt.                                  |
| Kleine Zavel        |       | 20/7/1972 | Kleine Zavel                             |                   | In de 50m-zone,<br>Bescherming Parkaanleg  |
| Kleine Zavel        | 16-17 | 1/10/1998 | Instrumentenmuseum                       |                   | In de 50m-zone,<br>De gevels, de bedaking, de oorspronkelijke dragende structuren en de dragende structuren van bepaalde delen van het interieur |

Op de kaart van de bestaande juridische toestand zijn tevens de gebouwen aangeduid die zijn opgenomen in de “Projet d’inventaire du Patrimoine”. Zij zijn aangeduid met een zwarte bol. Bijna elk gebouw in elk van de straten van het BBP is opgenomen in deze lijst.

## **2.11 ONGEZOND VERKLAARDE GEBOUWEN - BESLUITEN VAN DE BURGEMEESTER**

---

Niet Voorkomend op 20/12/2004

## **2.12 TERREINEN BESTEMD VOOR DE INDUSTRIE**

---

Niet Voorkomend

## 2.13 ROOILIJNEN

---

*Plan 2 : Bestaande Rechtstoestand (1/500)*

De meeste rooilijnen zijn oude rooilijnen die dateren van de 19de eeuw. Ze zijn aangeduid op de bestaande rechtstoestand.

| <b>Straatnaam</b>   | <b>K.B..</b>                                       | <b>Afwijking door E.B.</b>       |
|---------------------|--|----------------------------------|
| Regentschapsstraat  | 15/11/1869<br>18/9/1873<br>27/2/1874<br>27/12/1923 |                                  |
| Ruisbroekstraat     | 25/9/1886<br>15/4/1894<br>2/3/1982                 |                                  |
| St-Annastraat       | 12/3/1872  |                                  |
| Strostraat          | 3/8/1891   | Een deel door 33/P/86 en 33/P/90 |
| Lebeauststraat      | 3/8/1891<br>10/7/1893                              |                                  |
| Miniemstraat        | 13/1/1885  | 1/7/1993                         |
| Watteeuststraat     | 13/1/1885  |                                  |
| Van Moerstraat      | 13/1/1885  |                                  |
| Ernest Allardstraat | 13/1/1885  |                                  |
| Coppensstraat       | 15/2/1872<br>10/9/1979                             |                                  |
| Bodenbroekstraat    | 12/3/1852  |                                  |
| Grote Zavel         | 14/6/1845  |                                  |
| Zavelstraat         | 12/12/1903   |                                  |
| St-Jacobsingang     | 31/1/1862  |                                  |

## 2.14 RENOVATIEZONE

---

Niet voorkomend.

## 2.15 STATUUT VAN DE WEGENIS

---

*Plan 2 : Bestaande Rechtstoestand (1/500)*

De wegenis gelegen in het gebied van het BBP is steeds gemeentelijke wegenis.

### 3. ANALYSEVERSLAG VAN DE BESTAANDE FEITELIJKE TOESTAND

#### 3.1 BESTAANDE FEITELIJKE TOESTAND

---

*Plan 3 : Bestaande feitelijke toestand (1/500)*

##### 3.1.1 De grote eigenaars

*Themakaart : Grote eigenaars*

Een analyse van de kadastrale gegevens laat toe de belangrijkste eigenaars aan te duiden.

###### Huizenblok 1

- DOMEIN VAN DE ECONOMISCHE UNIE BENELUX  
Regentschapsstraat 35/41

###### - Huizenblok 2

- DE MOT – LALOUX EN DEMOT – CHAINAYE,  
Ernest Allardstraat 2,4,6,8,10,12,14,16

###### - Huizenblok 3

- RITTER-HEYVAERT  
Ernest Allardstraat 17,19
- OCMW  
Ernest Allardstraat 25
- SOCIETE GESPAFINA  
Miniemenstraat 26, 28, 30

###### - Huizenblok 5

- DOMEINE VAN DE STAD BRUSSEL  
Strostraat 14/16, 24  
Ruisbroekstraat 29, 31, 33, 35, 37
- BELGACOM  
Ruisbroekstraat 29

###### - Huizenblok 6

- SOCIETE GESPAFINA  
SOCIETE SAPROTEL  
SOCIETE JOLLYHOTEL  
Bodenbroekstraat 2/4
- DOMAINE DE LA VILLE DE BRUXELLES  
Bodenbroekstraat 6/8  
Sint-Jacobsgang 16  
St-Annastraat 10, 12/16, 28
- SOCIETE AG  
Bodenbroekstraat 18/20
- SOCIETE SABLON RESIDENCE DE L EUROPE  
Bodenbroekstraat 22/24  
Ruisbroekstraat 63/65
- SOCIETE ALVA  
Ruisbroekstraat 47

###### - Huizenblok 7

- STAATSDOMEIN – REGIE DER GEBOUWEN







### 3.1.2 Bestemmingen

Het plan van de bestaande feitelijke toestand herneemt de volgende bestemmingen:

- huisvesting  
Deze bestemming duidt gebouwen of delen van gebouwen aan die als huisvesting bestemd zijn, hetzij als eengezinswoning, appartementsgebouw of andere minder klassieke formules (studio, loft,....)
- kantoren  
Gebouwen waarvan de hoofdactiviteit verbonden is aan administratie in de ruime zin van het woord.
- Handel  
De handelszaken situeren zich doorgaans op het gelijkvloers. Er is echter een tendens op tevens verdiepingen in te nemen.
- Hotels  
Gebouwen bestemd voor het logeren met alle servicevoorzieningen. Er is één groot complex op de Bodenbroekstraat (Jolly-hotel) en één kleiner hotel in de Strostraat (Hesperia Sablon hotel).
- Werkhuizen  
Gebouwen bestemd als werkplaatsen en als stockage voor producten.
- Voorzieningen  
Er is een groot aantal voorzieningen in de wijk zelf en in de onmiddellijke omgeving. Op het plan zijn de school-, culturele en sociale voorzieningen opgenomen
- Leegstaande gebouwen  
De opgenomen lege gebouwen die zich niet op de immobiliënmarkt bevinden (verkoop of huur).
- Niet bestemde zones:  
Deze categorie duidt de percelen aan die geen exacte bestemming hebben op het ogenblik van de opname. Het gaat over terreinen met een vervallen of nog niet uitgevoerde vergunning, of over werven. Deze laatste zijn aangeduid met een ster.
- Parkings  
Het plan duidt de bovengrondse parkings aan en de overdekte parking voor zoverre deze niet zijn overbouwd door een gebouw met een andere functie.
- Koeren en tuinen  
De koeren en tuinen zijn opgenomen zonder onderscheid tussen de graad van groenvoorziening, tenzij er zich waardevolle bomen of bosjes op bevinden. In dat geval zijn deze vermeld.

Het belang van de verschillende bestemmingen is gepreciseerd in 3.4. die de oppervlakten van elke bestemming weergeeft.

#### 3.1.2.1. Huisvesting (bewoning/hotel):

De huisvesting is de voornaamste en meest voorkomende functie binnen de grenzen van het BBP. Dit is het sterkst duidelijk in huizenblok 2 en 4 die volledig zijn ingenomen door de woonfunctie.

Bouwblok 6 is volledig bestemd voor de woonfunctie hetzij onder de vorm van bestaande woningen, hetzij onder de vorm van de grote hotelinplanting van het Jollyhotel, hetzij door de nieuwe bebouwing in de Ruisbroekstraat die voornamelijk bestemd zijn als woonfunctie met commerciële functies op het gelijkvloers.

Bouwblok 1 en 3 zijn voor ongeveer de helft ingenomen door de woonfunctie

In bouwblok 5 is de woonfunctie niet zo sterk aanwezig door de ruime oppervlakte-inname van het Lyceum Dachsbeck. In de Strostraat nrs. 2,4,6,8 is een hotel ingeplant (hotel Hesperia Sablon).

Bouwblok 7 tenslotte is voor de helft ingenomen door de woonfunctie en voor de helft door een openbare functie.

### 3.1.2.2. Kantoren:

Kantoren zijn niet zo sterk aanwezig binnen de grenzen van het BBP.

Zij komen voor in bouwblok 1 waar zij voor rekening zijn van het Domein van de economische unie Benelux.

De andere grote concentratie van kantoren komt voor in bouwblok 3, vooral in gebruik door het ABVV. Daarnaast is er een advocatenkantoor, een kantoor voor de orde van architecten, kantoorruimte boven de galerij die uitsteekt op de Grote Zavel en de Miniemenstraat.

De overige kantoorfuncties komen versnipperd voor en steeds als nevenfunctie van de woonfunctie.

### 3.1.2.3. Commerciële voorzieningen:

De buurt van de Grote Zavel is voornamelijk gekend voor de aanwezigheid van een groot aantal gespecialiseerde antiekzaken en horeca-zaken. De antiekzaken zijn veelal ingeplant in de Miniemenstraat, de Ernest Allardstraat en de Watteeustraat. Ook in de Korte Miniemenstraat, de Sint-Annastraat en de St-Jacobsgang zijn nog een aantal antiekzaken ingeplant.

De commerciële ruimtes op de Grote Zavel zijn grotendeels ingenomen door horeca zaken. De antiekwinkels vormen hier een minderheid.

Voor het totale gebied komen 22 horeca-inrichtingen voor op datum van 20/12/2005. Volgende lijst geeft de telling per straat:

|                       |    |   |
|-----------------------|----|---|
| - Van Moerstraat:     | 0  |   |
| - Watteeustraat:      | 0  |   |
| - Miniemenstraat:     | 3  |   |
| - E. Allardstraat:    | 0  |   |
| - Coppensstraat:      | 0  |   |
| - Strostraat:         | 0  |   |
| - Ruisbroekstraat:    | 0  |   |
| - St-Annastraat:      |    | 3 |
| - St-Jacobsgang:      | 0  |   |
| - Grote Zavel:        | 11 |   |
| - Zavelstraat:        | 1  |   |
| - Bodenbroekstraat:   | 2  |   |
| - Regentschapsstraat: | 1  |   |

Een nieuw verschijnsel op de Grote Zavel is het toenemend aantal afdelingen van internationale winkelketens voor kledij. Deze zaken nemen meestal het gehele gebouw of minstens verschillende verdiepingen in ten behoeve van de winkelfunctie en de opslag.

### 3.1.2.4. Socio-culturele voorzieningen

Verspreid over 5 van de 8 bouwblokken, bestaan de socio-culturele voorzieningen voornamelijk uit schoolgemeenschappen. In bouwblok 5 bevindt zich het Dachsbecklyceum dat uitsteekt in de Strostraat en de Ruisbroekstraat. Hieraan verbonden bevindt zich tevens een Bibliotheek in de Strostraat (n°16).

In bouwblok 1 is instituut "Notre Dame de la Joie" gesitueerd met een uitgang in de E. Allardstraat en de Coppensstraat.

Een andere culturele voorzieningen binnen de perimeter van het BBP zijn de Algemene Rijksarchieven in bouwblok 7, aansluitend bij het gebouwcomplex van het Paleis voor Schone Kunsten.

Het Postmuseum in bouwblok 3, uitgevend op de Grote Zavel is van bestemming gewijzigd. Er bevindt zich nu de veilingzaal «Beaux-Arts» op gelijkvloers, 1ste en 2de verdieping, en woongelegenheid op 3de en 4de verdieping.

### 3.1.2.5. Religieuze voorzieningen

De grootste en meest gekende voorziening op religieus gebied is uiteraard de kerk ‘Onze Lieve Vrouw ten Zavel’ die de open ruimte van de Grote Zavel domineert.

Daarnaast bevinden zich tevens in de E. Allardstraat (bouwblok 3) een ruimte voor erediensten.

De meeste bouwblokken tonen een vrij belangrijke menging. De verschillende bestemmingen per bouwblok (in volgorde van belangrijkheid) zijn de volgende:

|            |  |
|------------|--|
| Bouwblok 1 | Wonen, openbare voorzieningen, kantoren, handel                  |
| Bouwblok 2 | Wonen, handel, werkplaatsen, kantoren                            |
| Bouwblok 3 | Wonen, handel, kantoren, openbare voorzieningen                  |
| Bouwblok 4 | Wonen, handel  |
| Bouwblok 5 | Openbare voorzieningen, wonen, werkplaatsen, leegstand, kantoren |
| Bouwblok 6 | Hotelfunctie, wonen (inclusief de twee werven, handel, kantoren) |
| Bouwblok 7 | Openbare voorzieningen, wonen, kantoren                          |
| Bouwblok 8 | Openbare (religieuze) voorzieningen                              |

## 3.1.3 Bevolking – Huisvesting

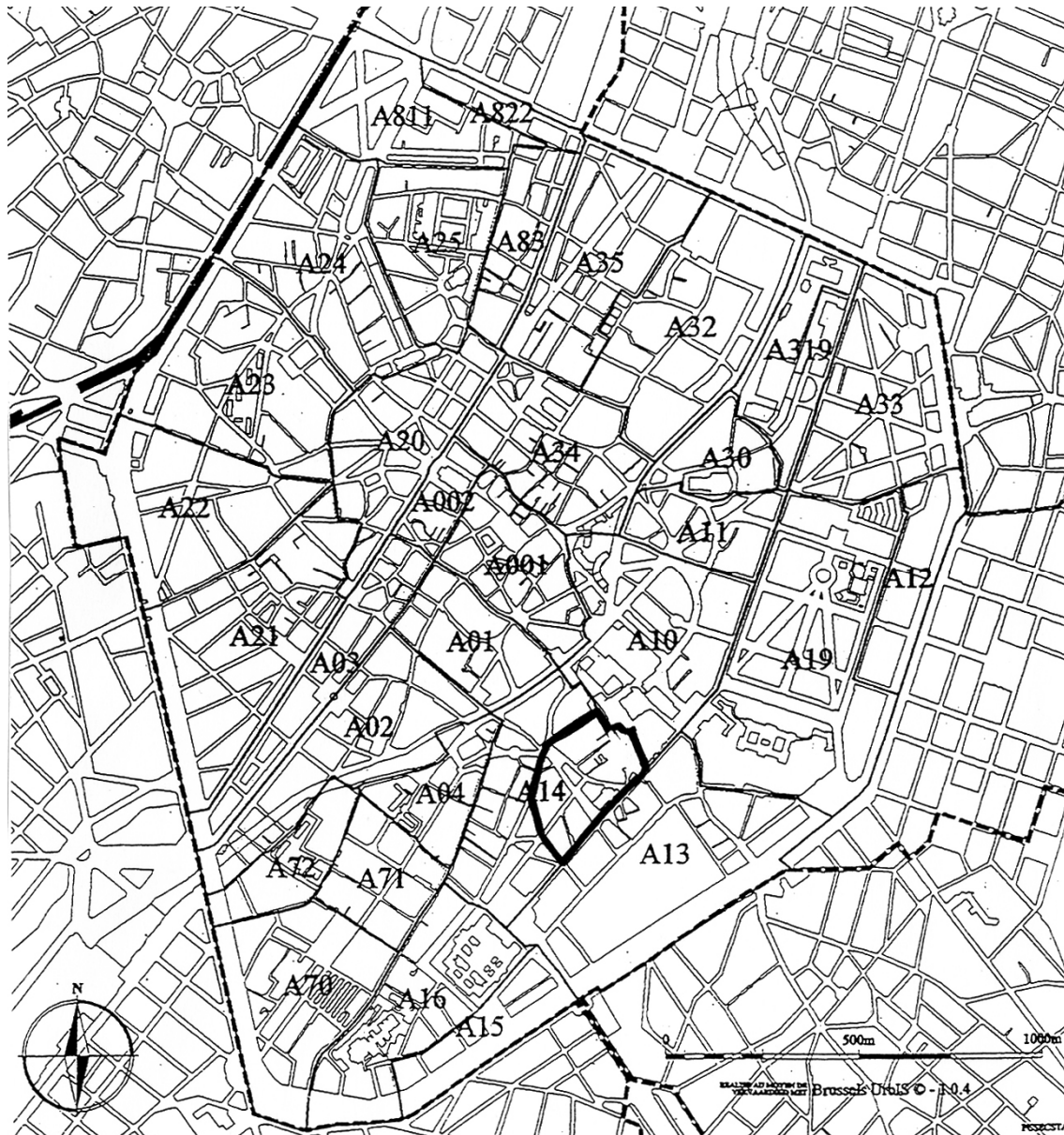
### 3.1.3.1 Bevolking

De hierna volgende analyse komt voornamelijk voort uit statistieken van het Nationaal Instituut van de Statistiek. Aangezien deze dateren van 1991 en 1999, moet men voorzichtig zijn bij de lectuur van de cijfers en rekening houden met de evolutie van de wijk, de renovatie van gebouwen,...

#### De statistische sectoren

In de zone van BBP ‘Grote Zavel’ zijn volgende statische sectoren opgenomen (zie kaart op de volgende bladzijde):

- A14 “Grote Zavel”: Deze sector strekt zich uit over een zone tussen de Ruisbroekstraat, de Regentschapstraat, Poelaertplein en Zwaardstraat, Hoogstraat, en Keizerslaan. De oppervlakte van de statistische sector is 14ha 49a 61ca (bron: Urbis). De sector omvat 7 bouwblokken van het BBP (1,2,3,4,5,6,8).
- A10 “Centraal Station”: Deze sector strekt zich uit over een zone tussen de Ruisbroekstraat, Keizerslaan, Albertinaplein, Magdalenasteenweg, Kardinaal Mercierstraat, Warandenberg, Koningsstraat, Regentschapstraat. De oppervlakte van de statistische sector is 19ha 60a 75ha (bron Urbis). De sector omvat 1 bouwblok van het BBP in het gebied van het BBP (blok7).



Inwonersaantal (bron: NIS 1999)

| Sector | Ligging          | Aantal inwoners | Oppervlakte | Dichtheid   |
|--------|------------------|-----------------|-------------|-------------|
| A14    | Grote Zavel      | 1703            | 18.49ha     | 92.10inw/ha |
| A10    | Centraal Station | 81              | 19.60ha     | 4.13inw/ha  |

De dichtheid van de sector A14 bedraagt 92.10 inwoners/ha, wat veel hoger is dan het gemiddelde van de Stad Brussel (41,43 inw/ha), en min of meer gelijk met het gemiddelde van de Vijfhoek (92,02 inw/ha).

De dichtheid van sector A10 bedraagt 4.13 inw/ha, wat veel minder hoog is dan het gemiddelde van de Stad Brussel (41,43 inw/ha), en nog minder dan het gemiddelde van de Vijfhoek (92,02 inw/ha). Dit heeft voornamelijk te maken met de hoge dichtheid van kantoren in deze sector.

De statistieken van de Afdeling Demografie van de Stad stellen dat er 298 inwoners in de zone van het BBP 'Grote Zavel' zijn gedomicilieerd op 07/02/2000.

**Typering van de bevolking (bron: NIS 1999)**

|         | <b>A14</b> | <b>A10</b> | <b>Vijfhoek</b> | <b>Brussel-stad</b> |
|---------|------------|------------|-----------------|---------------------|
| 0-14    | 14.1%      | 9.8%       | 20 %            | 19 %                |
| 15-19   | 4.2%       | 2.0%       | 6 %             | 6 %                 |
| 20-24   | 6.9%       | 2.0%       | 8 %             | 7 %                 |
| 25-34   | 26.2%      | 17.6%      | 19 %            | 17 %                |
| 35-59   | 35.1%      | 56.8%      | 29 %            | 30 %                |
| 60-84   | 12.7%      | 11.7%      | 16 %            | 19 %                |
| 85 et + | 0.8%       | 0%         | 2 %             | 2 %                 |

|         | <b>A14</b> | <b>A10</b> | <b>Vijfhoek</b> | <b>Brussel-stad</b> |
|---------|------------|------------|-----------------|---------------------|
| 0-19    | 18.1%      | 11.7%      | 26%             | 25%                 |
| 20-34   | 33.4%      | 19.6%      | 27%             | 24%                 |
| 35-59   | 35.1%      | 56.9%      | 29%             | 30%                 |
| 60 et + | 13.4%      | 11.8%      | 18%             | 21%                 |

De cijfers voor de sector A14 zijn gelijkaardig aan deze voor de Vijfhoek en voor de stad Brussel. Opvallend is echter wel het hogere percentage voor de leeftijdsgroep van 25 jaar tot 59 jaar. De inwoners van deze sector hebben dus globaal gezien een meer 'middelbare'. Het is geen "jonge" buurt.

In de sector A10 drukken de lage bevolkingscijfers zich natuurlijk ook door in de lage percentage t.o.v. de Vijfhoek en t.o.v. de stad Brussel. Proportioneel valt toch ook hier de sterkere aanwezigheid op van de leeftijdsgroep tussen 35 en 59 jaar.

De hieronder staande tabel (INS 1999) met de gezinssamenstelling toont dat het aantal alleenwonenden volgens de statistische sectoren gelijk of hoger is dan in de Vijfhoek en in de Stad Brussel. De cijfers voor de alleenstaanden in het gebied van BBP 'Grote Zavel' zelf zijn echter veel hoger dan de Vijfhoek en de Stad Brussel.

In de statistische sector A10 zijn de gezinnen met twee personen sterker vertegenwoordigd dan in de Vijfhoek en de Stad Brussel. Huishoudens met 3 en meer personen zijn minder vertegenwoordigd. In de sector A14 en het gebied van het BBP 'Grote Zavel' zijn in verhouding minder huishoudens van 2 personen aanwezig. Huishoudens van 3 personen en meer zijn dan weer opvallend minder aanwezig.

|                                    | <b>A14</b> | <b>A10</b> | <b>Grote Zavel</b> | <b>Vijfhoek</b> | <b>Brussel-stad</b> |
|------------------------------------|------------|------------|--------------------|-----------------|---------------------|
| Alleenstaanden                     | 74.4%      | 61.8%      | 78.7%              | 61,4 %          | 53,5 %              |
| Gezinnen met twee personen         | 13.2%      | 29.4%      | 12.5%              | 16,1 %          | 21,5 %              |
| Gezinnen met drie personen en meer | 12.1%      | 8.8%       | 8.8%               | 22,5 %          | 25,1 %              |
| Aantal gezinnen                    | 1148       | 34         | 216                | 20 737          | 67 077              |



In het percentage van de alleenwonenden zijn de vrouwen in A10 sterker vertegenwoordigd dan de mannen: 35.3% voor de vrouwen en 26.5% voor de mannen in sector A10;

In sector A14 is het net andersom 30.4% voor de vrouwen en 44% voor de mannen in sector A14.

| Sector       | Belgische bevolking | E.U.  | Maghreb | Andere | Totaal vreemdelingen |
|--------------|---------------------|-------|---------|--------|----------------------|
| A14          | 62.2%               | 18.8% | 13.8%   | 5.2%   | 37.8%                |
| A10          | 77.7%               | 18.6% | 0%      | 3.7%   | 22.3%                |
| Vijfhoek     | 49%                 | 17%   | 27%     | 8%     | 51%                  |
| Brussel-stad | 64%                 | 14%   | 14%     | 8%     | 36%                  |

De verhouding personen uit de Europese lidstaten ligt in verhouding gelijk aan deze van de Vijfhoek en de stad Brussel. Het percentage Belgen ligt gevoelig hoger dan in de vijfhoek en iets hoger dan de stad Brussel. Omgekeerd evenredig daalt dan ook het percentage personen uit Maghreb en andere landen.

Samengevat tonen de statistieken dat de bevolking voornamelijk samengesteld is uit huishoudens van één persoon en van 2 personen, voornamelijk Belgen en inwoners uit de EU, actief, en in de leeftijdscategorie van 25 tot 59 jaar.

### 3.1.3.2 Huisvesting

#### Type van huisvesting:

| Sector       | Eengezinswoning (%) | Appartement (%) |
|--------------|---------------------|-----------------|
| A14          | 13                  | 86              |
| A10          | 5                   | 94              |
| Vijfhoek     | 9                   | 90              |
| Brussel-stad | 18                  | 81              |

Het is duidelijk dat de meeste woonegelegenheden in het BBP van het type appartement zijn, net zoals in de Vijfhoek is in Brussel-stad.

De volgende tabel toont het aantal woonegelegenheden per gebouw (%).

| Sector       | Individuele Woningen | 2 woonegelegenheden | 3 à 4 woonegelegenheden | 5 à 9 woonegelegenheden | 10 en + |
|--------------|----------------------|---------------------|-------------------------|-------------------------|---------|
| A14          | 13                   | 8                   | 31                      | 27                      | 13      |
| A10          | 5                    | 10                  | 16                      | 21                      | 21      |
| Vijfhoek     | 9                    | 6                   | 25                      | 18                      | 32      |
| Brussel-stad | 18                   | 8                   | 24                      | 15                      | 27      |

In de sector van de Grote Zavel ligt het percentage van 3à4 woonegelegenheden in één gebouw hoger dan in de Vijfhoek en Brussel-stad en veel hoger dan in de sector A10 (Centraal-Station). Dit duidt op een zekere kleinschaligheid van de wijk. De meeste herenhuizen zijn omgevormd naar een 4-tal appartementen, zonder echt de grootte van een appartementsgebouw aan te nemen.

### Oppervlakte van de woongelegenheden (%)

| Sector       | < 35 | 35-54 | 55-84 | 85-104 | + 104 | m <sup>2</sup> /pers. |
|--------------|------|-------|-------|--------|-------|-----------------------|
| A14          | 22   | 29    | 26    | 10     | 12    | 34                    |
| A10          | 5    | 52    | 21    | 8      | 10    | 37                    |
| Vijfhoek     | 21   | 35    | 25    | 10     | 10    | 28                    |
| Brussel-stad | 14   | 31    | 28    | 13     | 16    | 32                    |

De gemiddelde oppervlakte van de woongelegenheden in de sector A14 is niet opvallend verschillend van de oppervlakte voor Vijfhoek en Brussel-stad. Het hoogste percentage vindt men woongelegenheden tussen de 35 en 54m<sup>2</sup>. Het gemiddelde aantal m<sup>2</sup> per persoon bedraagt tussen de 30 en 35m<sup>2</sup>.

### Constructieperiode (%)

| Sector       | vóór 1919 | 1919-1945 | 1946-1961 | 1962-1980 | na 1981 | onbekend | Verbouwingen na 1981 |
|--------------|-----------|-----------|-----------|-----------|---------|----------|----------------------|
| A14          | 39        | 18        | 13        | 0         | 0       | 28       | 5                    |
| A10          | 38        | 10        | 8         | 7         | 5       | 32       | 14                   |
| Vijfhoek     | 23        | 13        | 11        | 10        | 4       | 39       | 11                   |
| Brussel-stad | 16        | 16        | 18        | 18        | 3       | 29       | 7                    |

In beduidend hogere mate dan in Brussel-stad en de Vijfhoek, zijn de gebouwen in de sectoren A10 en A14 gebouwd vóór 1919. Zeer opvallend is dat tussen 1962 en 1981 nagenoeg geen enkele nieuwbouw is gerealiseerd.

### Statuut

| Sector   | Eigenaar (%) | Huurder (%) |
|----------|--------------|-------------|
| A14      | 5.7%         | 94.3        |
| A10      | 17.3%        | 82.7%       |
| Vijfhoek | 15%          | 81%         |
| Brussel  | 31%          | 65%         |

De sector A10 past volledig in de cijfers die zijn opgegeven voor de vijfhoek. De percentages liggen echter nog beduidend onder deze van de Stad Brussel, wat betreft het aantal eigenaars-bewoners. In de sector A14 (Grote Zavel) valt het grote aantal huurders op. Weinig bewoners van het gebied zijn eigenaars. De meeste huizen zijn ingericht als opbrengsthuizen.

### Stabiliteit binnen een zelfde woongelegenheid

| Sector       | Bevolking die dezelfde woongelegenheid betreft sinds 1 jaar (%) | Bevolking die dezelfde woongelegenheid betreft sinds 1981 (%) |
|--------------|---|---|
| A14          | 81  | 18  |
| A10          | 83  | 17  |
| Vijfhoek     | 83  | 22  |
| Brussel-stad | 85  | 29  |

De cijfers zijn nagenoeg identiek aan deze voor de Vijfhoek en voor Brussel-stad. De cijfers duiden sterk op een wisselend publiek dat in grote meerderheid de woning betreft sinds 1 jaar.

Het meest duidelijke profiel dat naar voorkomt uit de cijfers voor huisvesting, zijn gebouwen daterend van vóór 1919, meestal opgedeeld in 3 à 4 woongelegenheden tussen de 35 à 80m<sup>2</sup>. De gebruikers zijn in grote meerderheid huurders die een relatief korte tijd in de huurappartementen blijven.

### 3.1.4 Economie – tewerkstelling

De inkomsten (bron NIS: inkomsten van 1993 - aanslag van 94)

|  | A14   | A10   | Vijfhoek | Brussel-stad | Brussels<br>Hoofdstedelijk<br>Gewest |
|--|-------|-------|----------|--------------|--------------------------------------|
| Gemiddelde inkomsten per aangifte (x 1000 BEF)           | 709,3 | 512,5 | 686,4    | 842,7        | 902,1                                |
| percentage in verhouding tot gemiddeld regionaal inkomen | 78,6  | 56,8  | 76,1     | 93,4         |                                      |
| percentage in verhouding tot gemiddeld gemeente-inkomen  | 84,2  | 60,8  | 81,5     |              | 107,1                                |
| percentage in verhouding tot inkomen in Vijfhoek         | 103,3 | 74,7  |          | 122,8        | 131,4                                |

#### Tewerkgestelde actieve bevolking

De gegevens van het NIS van 1991 laten toe om voor de twee statistische sectoren het totale aantal tewerkgestelde actieve bevolking te kennen:

|  | A14 (%)             | A10 (%)            | Vijfhoek (%)          | Stad Brussel (%)       |
|--|---------------------|--------------------|-----------------------|------------------------|
| <b>Werkgever</b>                               | 11,9%               | 5%                 | 5,4%                  | 4,6%                   |
| <b>Zelfstandige</b>                            | 16,7%               | 10%                | 12,3%                 | 9,6%                   |
| <b>Bedrijfsvoerder met contract</b>            | 1,1%                | 5%                 | 1,1%                  | 1,5%                   |
| <b>Bediende</b>                                | 43,4%               | 37,5%              | 36,7%                 | 48,7%                  |
| <b>Arbeider</b>                                | 20,1%               | 20%                | 34,4%                 | 27,4%                  |
| <b>Leercontract</b>                            | 0,2%                | 0%                 | 0,1%                  | 0,2%                   |
| <b>Helper</b>                                  | 3,2%                | 0%                 | 2,4%                  | 2,0%                   |
| <b>Huispersoneel</b>                           | 0,6%                | 2,5%               | 1,2%                  | 0,9%                   |
| <b>Onbekend statuut</b>                        | 2,7%                | 20%                | 6,3%                  | 5,1%                   |
| <b>Totaal actieve tewerkgestelde bevolking</b> | <b>472 personen</b> | <b>40 personen</b> | <b>9 487 personen</b> | <b>37 050 personen</b> |

In de sector A14 (Grote Zavel) zijn er opvallend meer zelfstandige en werkgevers. Omgekeerd evenredig zijn er minder arbeiders dan in de Vijfhoek en de Stad Brussel.

In de sector A10 valt het hoge aantal bedrijfshouders in dienstverband op. Ook het hogere percentage van huishoudelijk personeel valt op in sector A10. Een groot aandeel van de inwoners in deze sector hebben een onbekend statuut.

## Handelsactiviteiten

De handelsactiviteiten spitsen zich vooral toe op antiekzaken, kunstgalerijen, horeca en meer recent kledingszaken.

De twee hoofdfronten voor de handel bevinden zich natuurlijk aan de zijden van de Grote Zavel, een de zijde van de Bodenbroekstraat, aan de zijde van de Zavelstraat. De ontwikkeling van voornamelijk kunstgalerie en van antiekzaken doet zich voornamelijk voor in de Miniemenstraat en in mindere mate in de Allardstraat.

De hotelsector is goed vertegenwoordigd in het gebied door het zeer grootschalige Jollyhotel op de Grote Zavel en door het Hesperia Sablonhotel in de Strostraat.

### 3.1.5 Architectuur en erfgoed

*Themakaart : Bouwkundig erfgoed*

#### 3.1.5.1 Bouwkundig erfgoed

De natuurlijke groei en stedenbouwkundige ontwikkeling van de wijk (zie 1.3 Historisch overzicht) heeft in de loop der tijd voor een vrij heterogeen architecturaal geheel gezorgd, waardoor de erfgoedkundige waarde van de bewaarde bouwwerken uiteenloopt. Unieke monumenten uit de zeventiende, achttiende en twintigste eeuw bevinden zich in de onmiddellijke omgeving van bouwwerken die in bepaalde gevallen enkel als getuige van de tijdsgeest waarin zij werden ontworpen een documentaire waarde bezitten. In deze analyse worden enkel de gebouwen besproken die gelegen zijn in de acht huizenblokken die het gebied omvat. In een aanvullende studie is voor de panden die een front vormen aan de Grote Zavel, verder historisch onderzoek geleverd naar waarde, inplanting en ouderdom van de verschillende gebouwen en bijgebouwen.

#### 3.1.5.2 Het bouwkundig erfgoed – indeling

*Bijlage 1: Bouwkundig erfgoed*

Op de kaart van het bouwkundig erfgoed werd binnen het gebied onderscheid gemaakt tussen:

- de merkwaardige en/of historische bouwwerken (Categorie A);
- de historische bouwwerken met begeleidende waarde (Categorie B);
- de overige bouwwerken worden niet specifiek aangeduid.

Daarnaast werden binnen de acht huizenblokken nog de merkwaardige en/of historische etalages opgenomen, gezien hun hoge culturele, historische en esthetische waarde.

#### Categorie A. Merkwaardige en/of historische bouwwerken

Op de kaart zijn de bouwwerken aangeduid die een belangrijke culturele, historische, esthetische en/of documentaire waarde vertegenwoordigen, op zichzelf staand of deel uitmakend van een geheel.

De bouwwerken in Categorie A werden weerhouden op basis van:

- het besluit van de bescherming of de vrijwaring van het bouwwerk of de site. Deze bouwwerken zijn opgenomen in de tabel met de “Besluiten inzake de beschermde en gevrijwaarde monumenten en landschappen”;

en/of

- hun aanwezigheid in de inventaris *Bouwen door de eeuwen heen in Brussel. Inventaris van het cultuurbezit in België. Architectuur. Stad Brussel, Binnenstad*, Luik, Pierre Mardaga, 1989, 3 vol.
- de verschillende historische studies die plaats hebben gehad in het gebied van het BBP.

Categorie B. Historische bouwwerken met begeleidende waarde

Op het plan zijn de bouwwerken aangeduid die gelegen zijn in de onmiddellijke omgeving van merkwaardige en/of historische bouwwerken die een begeleidende culturele, historische, esthetische en/of documentaire waarde vertegenwoordigen binnen het typologische karakter van de architectuur, met name binnen dat van deze buurt, en in het algemene beeld van de straatwand.

Daarentegen zijn de binnenruimten van deze gebouwen niet bewaard. De zware verbouwingen waaraan zij onderworpen werden, lieten enkel het behoud van de voorgevel toe. Deze gevels voldoen aan de voorwaarden van en zijn goed geïntegreerd in deze buurt van het historisch centrum, wat betreft de inplanting, de bouwafmetingen, de materialen en de architecturale vormen en de esthetiek.

Om deze redenen, werden de bouwwerken opgenomen in Categorie B (historische bouwwerken met begeleidende waarde), zoals aangeduid op de themakaart A3 van de merkwaardige en/of historische bouwwerken





### 3.1.6 Typologie van de bebouwing

#### 3.1.6.1 Typologie van de bebouwing

De meest herkenbare typologie op de Grote Zavel zelf zijn de voormalige ruime herenhuizen, waarbij de klemtoon duidelijk ligt op een verticale structurering van de gevels.

Ter hoogte van de Bodenbroekstraat 2 en 4 wordt deze typologie doorbroken door het grootschalig volume ten behoeve van het hotel (Jollyhotel), ondanks gelijke kleur en gelijkende raamtypologie is de verticale structurering niet aanwezig in de gevel.

In de Watteestraat, de Ernest Allardstraat de Coppensstraat, de Strostraat en de Ruisbroekstraat zijn tevens herenhuizen aanwezig zij het kleinschaliger dan deze op de Grote Zavel. In de Coppensstraat vindt men een karakteristiek geheel van Neoklassieke gevels, die meer als geheel een belangrijke waarde vertonen dan als aparte gevels.

In de St-Annastraat en de St-Jacobsgang zijn kleinschalige huizen aanwezig in overeenstemming met het feit dat hier ook de oudste woningen in het gebied van het BBP staan. Op de hoek van de St-Annastraat en de Ruisbroekstraat, zijn twee grote volumes met kantoren en woonegelegenheden afgewerkt.

Tussen de verschillende bouwblokken heen zijn er 3 opvallende volumes ten behoeve van openbare voorzieningen. Het gaat over het Rijksarchief, het lyceum Dachsbeck, en het instituut Notre Dame de la Joie.

#### 3.1.6.2 De bouwafmetingen

*Themakaart: Bouwafmetingen*

Het plan toont het aantal bouwniveaus van de voornaamste gebouwen en bijgebouwen in de binnengebieden.

Algemeen kan men voor het hele gebied stellen dat de meeste gebouwen 3 à 4 bouwlagen tellen. In de Van Moerstraat, de Watteestraat en de Miniemenstraat komt daar veelal een halve kelder verdieping bij. De meeste gebouwen hebben een hellend dak.

De binneneilanden worden gekenmerkt door een hoog percentage aan bijgebouwen meestal 1 of 2 bouwlagen hoog. Indien het gaat over openbare voorzieningen in de binnengebieden van bouwblokken tellen deze echter hetzelfde aantal bouwlagen als hun bebouwing aan de straatzijde.

- In bouwblok 1 valt de aanwezigheid op van een bouwvolume van 6 bouwlagen, met name de kantoren voor de Economische Unie van de Benelux.
- Bouwblok 2 heeft een grote homogeniteit wat betreft aantal bouwlagen. Het bouwvolume met het hoogste aantal bouwlagen (5) wordt gevormd door een aantal gebouwen in de Allardstraat.
- Bouwblok 3 en 4 hebben tevens een zeer homogene verdeling van het aantal bouwlagen, variërend tussen drie en vier, uitzonderlijk tot 5 bouwlagen.

- Bouwblok 5 heeft drie tot vier bouwlagen zowel voor de bebouwing langs de straten als voor de binnengebieden. Dit heeft vooral te maken met de aanwezigheid van het lyceum Dachsbeck in het bouwblok.
- De bebouwing van de St-Annastraat, de Ruisbroekstraat en het einde van de Bodenbroekstraat naar de Regentschapsstraat (bouwblok 6) heeft voornamelijk 2 tot 3 bouwlagen. Drie grootschalige ingrepen tonen echter ook een hoger aantal bouwlagen, met name het Jollyhotel (5 à 6 bouwlagen), het gebouw Alva (4 bouwlagen), en Résidence de l'Europe (4 à 5 bouwlagen).



### 3.1.7 De Openbare Ruimte

#### 3.1.7.1 Ligging van de Openbare Ruimte

Het gebied van de Grote Zavel wordt gestructureerd door de brede as van de Regentschapsstraat, door de as Lebeaustraart, Miniemenstraat, Watteestraat, en door het grootschalige volume van het Paleis voor schone Kunsten en de Algemene Rijksarchieven ten noordwesten van het gebied.

Binnen deze structuur bevindt zich de openbare ruimte van de Grote Zavel zelf volgens een driehoekige vorm met de 'Onze-Lieve-Vrouw ten Zavel'-kerk als ruimtelijke beëindiging.

Het doorgaand verkeer bevindt zich voornamelijk op de Regentschapsstraat, op de as Lebeaustraart / Miniemenstraat voor het verkeer in zuidelijke richting en op de Bodenbroekstraat / Grote Zavel / Lebeaustraart voor het verkeer richting centrum, met een sluiproute via de Van Moerstraat en de Allardstraat.

De St-Annastraat en de St-Jacobsgang zijn verkeersvrij. De Ruisbroekstraat heeft geen functie in de verkeersafwikkeling en is vooral een residentiele straat. Zij vervult wel een (kleine) functie in de parkeerrouting om naar de parking te rijden op de hoek met de Strostraat.

De groenvoorziening is vooral voorhanden onder de vorm van de bomenrijen aan de randen van de middenzone. Dit heeft voornamelijk te maken met het gebruik van het plein als parkeervoorziening.

Doordat de activiteiten zich op verschillende niveaus afspelen (wonen, handel, horeca) is er steeds een grote druk van voertuigen op het gebied. Dit laat zich vooral in het weekend voelen, wanneer ook het toerisme nog een bijkomende factor spelt in de verkeeraantrek.

De parkeergelegenheid op de Grote Zavel aanwezig telt 61 parkeerplaatsen.

Verspreid over het gebied zijn er nog kleine openluchtparkings +/- 17 plaatsen.

De volgende dichtst bij zijnde betalende parking bevindt zich aan het Justitiepaleis. Een tweede grote parkeergelegenheid vindt men aan de kruising van de Lebeaustraart met het Gerechtsplein (doorgang onder de Keizerslaan). Een andere kleinere parkeergelegenheid bevindt zich aan de Kapellemarkt.

De aanwezigheid van twee grote scholen zorgt tijdens wekdagen in de spitsuren voor een bijkomende verkeersdruk van ouders die de kinderen komen brengen en afhalen.

De werkgelegenheden door aanwezigheid van kantoren is niet bijzonder groot in het gebied van het BBP. Enkel de kantoren van de Economische Unie van de Benelux, de kantoren van de ABVV en de kantoren van Belgacom (net buiten de zone van het BBP) brengen een kleinere stroom van pendelaars met zich mee.

#### 3.1.7.2 Activiteiten in de Openbare Ruimte

De meeste openbare ruimten zijn ingericht ten behoeve van verplaatsingen, voornamelijk gemotoriseerde verplaatsingen. De voetpaden op de Grote Zavel en vooral aan de noordelijke zijde van het plein, zijn echter voldoende ruim om grote terrassen voor de horeca toe te laten.

De St-Annastraat en de St-Jacobsgang zijn volledig verkeersvrij.

De terrassen en de twee vernoemde verkeersvrije straten zijn de enige plaatsen met een echt openbaar karakter.

### 3.1.8 Openbaar Vervoer

De wijken in de omgeving van het BBP zijn zeer goed bediend met het stedelijk openbaar vervoer. Het centraal station bevindt zich nog net op wandelafstand.

De dichtst bij zijnde Metrostations bevinden zich in het Centraal Station of aan de Louizapoort.

De buslijnen 27/34/95/96 passeren in de Zavelstraat, de Bodenbroekstraat, en de Grote Zavel zelf. Zij vervolgen hun weg via de Regentschapsstraat en de Lebeaustraat. Op de Regentschapsstraat komen daar ook de tramlijnen 92/93/94 bij richting Koningsplein en Justitiepaleis.

Geen enkele is binnen de Vijfhoek aanwezig.

Binnen het gebied van het BBP zijn er in de huidige toestand geen specifieke inrichting voor het gebruik van de fiets

### **3.1.9 De binnenterreinen van de huizenblokken**

#### 3.1.9.1 Dichtheden van de bouwblokken

De dichtheid van de bebouwing van de binnenterreinen van de huizenblokken 3, 4, en 6, is zeer hoog te noemen. In bouwblok 3 door de aanwezigheid van de binnengalerij; in bouwblok 4 door het feit dat het zeer klein is en reeds volgebouwd is; in bouwblok 6 door de aanwezigheid van de St-Jacobsgang die maakt dat tevens het binnenterrein bebouwd is met hoofdgebouwen.

De dichtheid van bouwblok 1, 2, en 5 is matig tot hoog te noemen. In bouwblok 1 en 5 door de aanwezigheid van de scholen op het binnenterrein, in bouwblok 2 door de aanwezige bijgebouwen.

Bouwblok 7 heeft een relatief lage dichtheid voor de binnenterreinen. Hier kan men trouwens niet echt spreken over een binnenterrein omdat het bouwblok niet volledig is omgeven door openbaar domein en straten. Het geeft uit op het domein van het Museum voor Oude Kunsten.

In de huizenblokken met de aangeduide hoge dichtheid zijn er geen noemenswaardige aanplantingen. De binnenterreinen tussen de St-Annastraat en de St-Jacobsgang tellen wel een aantal waardevolle en open binnentuinen. De nieuwbouw op de hoek van de Ruisbroekstraat en de St-Annastraat voorziet tevens in een vrij groot open binnengebied.

In de bouwblokken met een middelmatige dichtheid zijn de open binnenterreinen van de scholen veelal als verharde ruimte ingericht. In bouwblok 2 zijn een aantal ruime open tuinen aanwezig. Bouwblok 7 telt de laagste dichtheid en het grootste aantal open tuinen en groenvoorziening in de tuinen.

De bebouwde omgeving voor de totaliteit van de bouwblokken bedraagt 86%, voor een totale oppervlakte van 44.621m<sup>2</sup> voor de 8 bouwblokken.

#### 3.1.9.2 Bouwafmetingen in de binnengebieden

In bouwblokken 1 en 5 varieert het aantal bouwlagen van de bijgebouwen tussen 3 à 4 bouwlagen. Dit heeft te maken met de aanwezigheid van de scholen en het feit dat de bebouwing op het binnenterrein eigenlijk meer hoofdgebouwen zijn.

In bouwblok 6 valt het hoge aantal bouwlagen op van het Jollyhotel (7 bouwlagen) en het recente project met 4 à 5 bouwlagen in het binnengebied.

In bouwblok 2 en 3 bevatten de bijgebouwen respectievelijk voornamelijk 2 bouwlagen en 1 bouwlaag.

De weinige mogelijke bijgebouwen in bouwblok 4 hebben 1 à 2 bouwlagen.

Bouwblok 7 telt in zijn bijgebouwen voornamelijk 2 bouwlagen.

Bouwblok 8 komt niet in aanmerking voor bespreking door de volledige inname door de kerk.

### 3.1.10 Parkings

#### *Themakaart: Parkings*

In de nabijheid van het studiegebied zijn er voldoende openbare parkings. Op korte afstand zijn twee grote parkeervoorzieningen aanwezig: de ondergrondse parking aan het Justitiepaleis (met een capaciteit van 500 plaatsen) en de ondergrondse parking aan het Gerechtsplein: Albertina-Congres (met een capaciteit van 950 plaatsen). De parkeerplaatsen zijn echter vanuit het gebied niet aangeduid. Tevens zijn de openingstijden niet volledig in overeenstemming met de piekmomenten waarop veel verkeer in het gebied is vast te stellen: avonden en zondag. De parking aan het Justitiepaleis is open van 7.00uur tot 21.00uur van maandag tot zaterdag. Op zondag van 10.00uur tot 21.00uur. De parking Albertina-Congres is 's avonds en in het weekend gesloten.

In het gebied van het BBP zijn er 139 openbare parkeerplaatsen in open lucht en 179 private parkeerplaatsen, waarvan er 163 overdekt zijn.

Dit hoge aantal parkeerplaatsen in relatie met de oppervlakte van het openbaar domein verduidelijkt de verkeersgerichtheid van de inrichting.





## 3.2 RANDVOORWAARDEN EN GEBREKEN IN DE ZONE VAN HET BBP.

---

### De randvoorwaarden

De randvoorwaarden van het gebied van de Grote Zavel zijn steeds gebaseerd op de ligging van het gebied. Door zijn ligging aan de centrale as van de Regentschapstraat en de nabijheid van het centrum genereert het gebied een belangrijke verkeersstroom.

Het gebied zelf heeft een hoge graad van aantrekking door de aanwezigheid van de antiekzaken, de horeca, en handelszaken gespecialiseerd in merkledij. Dit heeft als gevolg dat er naast de verkeersdruk ook een hoge parkeerdruk is in het gebied.

Stilaan wordt een verschuiving zichtbaar van de antiekzaken naar de Marollen, in het bijzonder naar de dichtbij gelegen Hoogstraat.. De versterkte aanwezigheid van de horeca doet immers een speculatie in de huurprijs ontstaan. De hoge huurprijs kan nog wel door de horeca en de winkelketens betaald worden, maar in mindere mate door de antiekwinkels en de kunstgalerijen. Het zijn dit type winkels die dus moeten verschuiven naar de omgeving van de Hoogstraat.

De aanwezigheid van de noordelijk gelegen Noord-Zuidverbinding verstoort enigszins de logische visuele en functionele verbinding tussen het gebied van de Grote Zavel en het gebied van de Grote Markt.

De aanwezigheid van de Financietoren en het gebouw van Belgacom heeft een negatief impact op het visueel aspect van de Grote Zavel.

### De gebreken

Voor de gehele zone valt op morfologisch gebied en functioneel gebied het ontbreken op van een verbinding tussen de Grote Zavel en de Kleine Zavel en tevens van een verbinding tussen de Grote Zavel en de onmiddellijk ernaast gelegen grote culturele pool bestaande uit het museum voor oude kunsten en voor moderne kunst. Tevens wordt de aanwezigheid van bv. de geklasseerde beeldentuin nergens gevoeld of duidelijk gemaakt.

Zoals eerder gesteld is er tevens geen duidelijke visuele verbinding richting Grote Markt.

Op niveau van het gebied zelf en van de bouwblokken valt het gebrek op van de aanwezigheid van buurtwinkels voor goederen voor dagelijks gebruik. Op morfologisch niveau van de bouwblokken valt het gebrek aan binnentuinen op in de meeste bouwblokken.

Het openbaar domein in de zone van het BBP is in zijn bestaande toestand voornamelijk gericht op de verkeersdoorvoer en op het parkeren. Het middenplein is omzoomd met bomen, maar wezenlijke groenvoorziening is niet aanwezig.

Hetzelfde geldt voor de inrichting van het openbaar domein die voornamelijk bestaat uit bestrating voor het verkeer. Weliswaar zijn er brede voetpaden die geschikt zijn om terrassen in te richten. Zij zijn echter niet ingericht of bedoeld als wezenlijke pleinaanleg.

De parkeergelegenheid die in de buurt aanwezig is (Albertina-Congres en het Justitiepaleis) is niet aangeduid van op het gebied van de Grote Zavel. De openingstijden zijn niet in overeenstemming met de piekmomenten van de parkeerdruk in het gebied.

### 3.3 MOGELIJKHEDEN VAN DE ZONE VAN HET BBP

---

#### De mogelijkheden

Het gebied is zeer centraal gelegen op voetafstand van de Grote Markt, van de culturele pool die aanwezig is rond de Kunstberg en het Koningsplein, het Justitiepaleis en de Kleine Ring.

Er is een goed aanbod van openbaar vervoer onder de vorm van lijnbussen naar en van het centrum, tramverkeer op de Regentschapsstraat. Enig nadeel is dat de metro iets verder verwijderd is (maar nog op voetafstand).

Het gebied heeft een grote aantrekkingskracht voor toeristen en voor kenners van de gespecialiseerde materie van kunst en antiek. De Kerk van de Grote Zavel is een belangrijke trekpleister in het toeristische circuit van het centrum van de stad. Na de sluitingstijd van deze zaken is er voldoende sociale dynamiek door de aanwezigheid van cafés en restaurants.

De talrijke scholen in het gebied van het BBP geven de wijk tevens belangrijke openbare gemeenschapsvoorzieningen.

Het architecturaal patrimonium van het gebied staat op een hoog niveau met een groot aandeel van gebouwen die kunnen gekwalificeerd worden als historisch waardevol. De meeste bebouwing is gericht op bewoning wat in zijn huidige toestand de menging van het gebied garandeert in overeenstemming met de voorschriften van het Gewestelijk Bestemmingsplan.

### 3.4 RAMING VAN DE BESTAANDE VLOEROPPERVLAKTEN

---

| Bestemmingen                    | Oppervlakten (m <sup>2</sup> ) | Percentages |
|---------------------------------|--------------------------------|-------------|
| Kantoren                        | 9308                           | 6,5         |
| Huisvesting                     | 37205                          | 26,1        |
| Gemengd                         | 2309                           | 1,6         |
| Hotel                           | 10038                          | 7,0         |
| Socio-Culturele Voorzieningen   | 22354                          | 15,7        |
| Handel                          | 15205                          | 10,7        |
| Werkhuizen                      | 2140                           | 1,5         |
| Parkings                        | 1741                           | 1,2         |
| Lege gebouwen                   | 3710                           | 2,6         |
| Onbebouwd                       | 6194                           | 4,3         |
| Lege terreinen                  | 120                            | 0,1         |
| Werven                          | 1125                           | 0,8         |
| Openbaar domein (incl. pleinen) | 26367                          | 18,5        |
| Pleinen                         | 4800                           | 3,4         |
|                                 |                                |             |
| <b>TOTAAL</b>                   | <b>142616</b>                  | <b>100%</b> |

Uit de opgegeven oppervlakten blijkt duidelijk dat de huisvesting de grootste oppervlakte inneemt (31.3%), gevolgd door de openbare voorzieningen, met name de scholen (19.8%).

De handel, de hotels, en de kantoren schommelen elk rond de 10%.

De overige oppervlakte is min of meer gelijkmatig verdeeld over ateliers, parkings, lege gebouwen, werven en square.

**Dichtheid (V/T-index)**

|                                |                            |             |
|--------------------------------|----------------------------|-------------|
| Oppervlakte van het BBP :      | 70.988m <sup>2</sup>       |             |
| Oppervlakte van de 8 blokken : | 44.621m <sup>2</sup>       |             |
| Oppervlakte van de wegenis:    | 26.367m <sup>2</sup>       |             |
| <br>                           |                            |             |
| Bebouwde terreinoppervlakte:   | 32.636m <sup>2</sup>       |             |
| Vloeroppervlakte:              | 109.139m <sup>2</sup>      |             |
| <br>                           |                            |             |
| <b>Inname-index</b>            | <b>32.636/44.621= 0.73</b> |             |
| <b>V/T bruto:</b>              | <b>109.139/70.988=</b>     | <b>1.54</b> |
| <b>V/T netto :</b>             | <b>109.139/44.621=</b>     | <b>2.44</b> |

## **4. DOELSTELLINGEN VAN HET ONTWERPPLAN VAN HET BBP**

### **4.1 DE DOELSTELLINGEN VAN HET PLAN**

---

#### **4.1.1 Algemene doelstellingen.**

Het BBP 'Grote Zavel' wil vooral een dynamisch instrument tot herwaardering, renovatie en bescherming van de wijk zijn. Het plan beoogt het homogene, historische stedelijk weefsel in de wijk te bewaren en tevens de sociaal-economische context te behouden en de kwaliteit van de openbare ruimte te verhogen.

Dit wetende, zijn er drie prioritaire doelstellingen betreffende de bestemmingen, het patrimonium, en het stedelijk landschap na te streven.

##### 4.1.1.1 Bestemmingen

Bescherming van de huisvesting in de gehele zone en verbetering van de woonbaarheid van de zone. Alle gebouwen met een woontypologie zijn als huisvesting bestemd. Dit omvat zowel de bebouwing, de binneneilanden als de openbare ruimte.

De horeca en handelszaken in het algemeen, kunnen enkel worden toegestaan op de gelijkvloerse verdieping in zoverre de leefbaarheid van de hogere verdiepingen niet wordt aangetast. In elk geval moet er een gescheiden toegang tot de verdiepingen bestaan. Eenzelfde horeca-inrichting kan zich niet op meer dan 1 perceel inplanten.

Het aantal horeca-zaken wordt beperkt tot het bestaande aantal.

##### 4.1.1.2 Patrimonium

Bescherming van het historische patrimonium van de wijk op gebied van uitzonderlijke monumenten, maar tevens als waardevol geheel.

##### 4.1.1.3 Stedelijk Landschap

Het waarderen van het wegennet met een bijzondere aandacht voor de coherentie van het stedelijke landschap en de scenografie. Herwaardering van de structurerende assen en van de straten tussen deze assen.

#### **4.1.2 Specifieke Doelstellingen**

##### 4.1.2.1 Bestemmingen

- Behoud van de huisvesting in relatie met het Patrimonium;
- Bescherming en inrichting van buurtvoorzieningen.
- Het aantal horecazaken, worden bestemd naar aantal. Door het invoeren van een status-quo worden horeca enkel toegelaten, indien andere horeca verdwijnt.
- In voorkomend geval kan 10% van de oppervlakte van het gelijkvloers van handelszaken ingericht worden als kleinschalige restauratiemogelijkheid op voorwaarde dat deze steeds gekoppeld is aan de handelsbestemming op het gelijkvloers en zij er integraal deel van uitmaakt (geen aparte ingangen ernaar toe).
- Er worden op de kaart van de inplantingen, bouwprofielen en karakteristieken van gebouwen (kaart 5) drie zones met specifieke voorschriften aangeduid. In deze aangeduide zones moet telkens voor het geheel een stedenbouwkundige vergunning worden aangevraagd. De aanvraag mag

niet opgedeeld worden in fasen. Als bijlage op de volgende bladzijde is een mogelijk principeschema bijgevoegd met voorstelling van een inname voor de zone C, met indeling in bebouwing en open binnenruimte. Dit is een richtschema zonder juridisch waarde.



1/1000

#### 4.1.2.2 Patrimonium

- Bescherming van de wijk als een gebouwengeheel. Een bijzondere aandacht wordt besteed aan gebouwen en herenwoningen.
- Behoud van de bestaande perceelsindeling.

#### 4.1.2.3 Leefkwaliteit

- Verbetering van de openbare ruimte door een kwalitatieve inrichting die een beperking van het verkeer, het comfort van de voetgangers en groenvoorziening inhoudt.
- Opkuis en begroening van de binneneilanden. Bescherming van de beplanting in de binneneilanden;

## **4.2 NOTA MET DE VOORGESTELDE INHOUD VAN DE GESCHREVEN VOORSCHRIFTEN VOOR ELK VAN DE BESTEMMINGSZONES**

---

### **4.2.1 Inleiding**

De redenen om het BBP 'Grote Zavel' uit te werken kunnen gevonden worden in de Gemeenteraadsbeslissing van 15/06/1998. Het bijzonder bestemmingsplan 80-15, gaat uit van de richtsnoeren van het Gemeentelijk Ontwikkelingsplan en vult ze aan. Het beantwoordt aan de doelstellingen van het Gemeentelijk Ontwikkelingsplan.

Samengevat zijn de voornaamste motieven voor de opmaak van het BBP:

- De bescherming van de huisvesting;
- De beperking van de bestemming voor horeca en de grote winkelopervlakten;
- Een betere waardering van het patrimonium.

### **4.2.2 Bestemmingen**

#### 4.2.2.1 Inleiding

Conform aan het Gewestelijk Bestemmingsplan wordt de perimeter van het BBP 80-15 "Grote Zavel" bestemd als:

- Typisch woongebied in de bouwblokken 1, 2, 3, 6 en in een deel van bouwblokken 5 en 7.
- Gebied voor uitrustingen van collectief belang of van openbare diensten in een gedeelte van bouwblok 5 en 7.
- De handelskernen situeren zich volgens het Gewestelijk Bestemmingsplan aan de Grote Zavel, de Zavelstraat, de Bodenbroekstraat, de Regentschapsstraat, en de Strostraat.
- Rond de kerk en op de hoek van de Regentschapstraat en de Ruisbroekstraat, voorziet het bestemmingsplan een zone voor park, square, of aanplant plein.

#### 4.2.2.2 Algemene principes (voor alle zones)

De bestaande potentieel aan huisvesting moet ten volle benut worden:

1. De gebouwen met een huisvestingstypologie worden bestemd voor huisvesting.
2. De onbebouwde terreinen worden bestemd voor huisvesting indien dit ook door het Gewestelijk Bestemmingsplan zo is voorgeschreven.
3. De gebouwen die bij het in voege treden van het BBP een andere wettelijk toegelaten bestemming hebben kunnen deze behouden, ook bij verbouwingen.
4. Handelszaken kunnen toegelaten worden op de verhoogde kelderverdieping, de gelijkvloerse en de tussenverdieping, maar niet op de hogere verdiepingen. Er moet steeds een toegang ten behoeve van de huisvesting naar de hogere verdiepingen zijn. Een handelsinrichting kan zich niet uitbreiden over meer dan 1 perceel.
5. Handelszaken worden bij voorrang ingevoerd op de Regentschapsstraat, de Grote Zavel, de Zavelstraat en de Bodenbroekstraat.
6. Handelszaken kunnen toegelaten worden in de Allardstraat, de Miniemenstraat, de Watteestraat, de St-Annastraat, de Coppensstraat.
7. Ateliers zijn toegelaten in de perimeter van het BBP.
8. Parkings op de binnengebieden worden geweerd. De binnengebieden worden maximaal als groenzones ingericht.

9. Horeca-inrichtingen worden enkel bestendigd. Er wordt een status-quo ingevoerd zodat het bestaande aantal niet kan toenemen.

#### 4.2.2.3 Voorschriften voor de Huisvestingszone en de handel

De huisvestingszone wordt bestemd voor woningen, met uitzondering van hotels en de scholen. De zone kan tevens bestemd worden voor kantoren en handel volgens de beschreven oppervlakten. Buiten het lint voor handelskernen, is de handelsbestemming enkel toegestaan in gebouwen waarvan het gelijkvloers reeds daartoe bestemd was op het ogenblik van de goedkeuring van het BBP. Enkel de verhoogde kelder verdieping, het gelijkvloers en het tussenverdiep (op voorwaarde dat deze integraal deel uitmaakt van het gelijkvloers) kunnen bestemd worden voor handel.

#### 4.2.2.4 Lint voor handelskernen

In het lint voor handelskernen zijn de gelijkvloersen van gebouwen bij voorkeur bestemd voor de handel. Een handelsbestemming op de verdieping kan slechts worden toegestaan wanneer de plaatselijke omstandigheden het toelaten en nadat de handelingen en werken zijn onderworpen aan de speciale regelen van openbaarmaking.

#### 4.2.2.5 Uitrusting van algemeen nut of van openbare diensten.

Deze zones zijn bestemd voor voorzieningen van algemeen nut of openbare diensten, alsook voor de woningen die er de gebruikelijke aanvulling van zijn en erbij horen. Mits speciale regelen van openbaarmaking, kunnen deze zones bestemd worden voor huisvesting en voor doorgaans kleine handelszaken die de gebruikelijke aanvulling zijn van en behoren bij die gebieden.

### 4.2.3 Erfgoed

#### 4.2.3.1 Algemene voorschriften

1. Alle aanvragen voor stedenbouwkundige vergunningen en attesten voor verbouwingen van het geheel of een gedeelte van gebouwen die deel uitmaken van categorie I en II worden voorafgaandelijk onderworpen aan de bijzondere regelen van openbaarmaking en het advies van de Overlegcommissie.
2. Op basis van hun culturele, historische, esthetische en/of documentaire waarde, wordt de bestaande bebouwing ingedeeld in 3 categorieën, waarvoor verschillende bepalingen van toepassing zijn :
  - *Categorie I : Merkwaaardige en/of historische gebouwen*

Dit artikel heeft betrekking op opmerkelijke gebouwen en uitstalramen van een bouwkundig en/of historisch oogpunt

Elke aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning moet verplicht vergezeld zijn van een historische studie. In deze studie moet bijzondere aandacht besteed worden aan de constructieve elementen, de samenstelling en de decoratieve elementen van de gevels, zowel de oorspronkelijke als de later aangebrachte, tevens dient speciaal gelet te worden op de volumes, de daken, de koeren, de tuinen, de bijgebouwen, enz... De Stad kan ten alle tijden bijkomende historische onderzoeken eisen.

De historische studie bepaalt de gedeelten van het gebouw die moeten bewaard blijven en indien nodig gerestaureerd worden evenals deze die gewijzigd of afgebroken mogen worden. Bovendien wordt elke aanvraag van een stedenbouwkundige vergunning met betrekking tot merkwaaardige en/of historische gebouwen onderworpen aan het advies van de Overlegcommissie
  - *Categorie II : Historische gebouwen met begeleidende waarde*

Dit artikel betreft merkwaaardige gebouwen, goed geïntegreerd in de historische omgeving op het gebied van :



- de profielen;
- de inplanting;
- de materialen;
- het uitzicht..

Zij dienen als scenografische begeleiding voor de typologie van de wijk. Het doel is de bewoonbaarheid te verbeteren door kleine veranderingen toe te staan zonder afbreuk te doen aan de samenhang van het stadsbeeld.

Elke aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning moet verplicht vergezeld zijn van een historische studie. In deze studie moet bijzondere aandacht besteedt worden aan de constructieve elementen, de samenstelling en de decoratieve elementen van de gevels, zowel de oorspronkelijke als de later aangebrachte. Tevens dient speciaal gelet te worden op de volumes, de daken, de koeren, de tuinen, de bijgebouwen, enz... De Stad kan ten alle tijden bijkomende historische onderzoeken eisen.

De historische studie bepaalt de gedeelten van het gebouw die moeten bewaard blijven en indien nodig gerestaureerd worden evenals deze die gewijzigd of afgebroken mogen worden.

- *Categorie III : Gebouwen op te richten in hedendaagse stijl*

Deze gebouwen mogen het onderwerp zijn van nieuwbouw. De basistypologie van de parcellering van de wijk dient gerespecteerd te worden ten einde een betere integratie in de algemene typologie van de wijk te verkrijgen, hetzij door het behoud van de bestaande percelen, hetzij door een duidelijke differentiatie op architecturaal vlak.

Voor elke constructie, dienen gevels die zichtbaar zijn vanaf de openbare weg, een samenhangend geheel te vertonen. Blinde gevels zijn verboden op de rooilijn.

### 4.3 RAMING VAN DE VOORGESTELDE VLOEROPPERVLAKTEN

#### 4.3.1 Oppervlakten

| Bestemming                       | Oppervlakte   |               | Percentage  |             |
|----------------------------------|---------------|---------------|-------------|-------------|
|                                  | Hypothese 1   | Hypothese 2   | Hypothese 1 | Hypothese 2 |
| Kantoren                         | 6465          | 9252          | 5,9         | 8,5         |
| Huisvesting                      | 44337         | 69070         | 40,6        | 63,3        |
| Activiteiten op het gelijkvloers | 24733         | 0             | 22,7        | 0,0         |
| Hotel                            | 10038         | 10038         | 9,2         | 9,2         |
| Uitrustingen                     | 23686         | 23686         | 21,6        | 21,6        |
| <b>TOTAAL</b>                    | <b>109259</b> | <b>109259</b> | <b>100%</b> | <b>100%</b> |

Hypothese 1 = alle gelijkvloersen zijn ingenomen door andere toegelaten functies

Hypothese 2 = alle gelijkvloersen zijn ingenomen door de hoofdfunctie van het gebouw

#### 4.3.2 Dichtheid (verhouding V/T)

|                                   |                      |
|-----------------------------------|----------------------|
| Oppervlakte van het BBP:          | 70.988m <sup>2</sup> |
| Oppervlakte van de 8 bouwblokken: | 44.621m <sup>2</sup> |
| Oppervlakte van de wegenis:       | 26.367m <sup>2</sup> |

Bebouwbare terreinoppervlakte: 36.163m<sup>2</sup>  
Mogelijke vloeroppervlakte: 109.259m<sup>2</sup>

**Inname-index :  $36.163/44.621=$  0.81**

**V/T bruto:  $109.259/70.988=$  1.53**

**V/T netto :  $109.259/44.621=$  2.44**

## 5. RELATIE TUSSEN HET BBP EN DE ANDERE GELDIGE PLANNEN

### 5.1 HET GEWESTELIJK ONTWIKKELINGSPLAN - 12/09/2002

---

Het BBP is conform met het GewOP voor wat betreft:

- De versterking van de aantrekkelijkheid van het wonen door gerichtheid op stadsvernieuwing, openbare ruimten, collectieve voorzieningen, en erfgoed.
- De telling voor handel en horeca in vergelijking met de leefkwaliteit en de huisvesting door maatregelen met oppervlaktebeperking.
- De wens tot bescherming van de huisvesting, de stadsvernieuwingspolitiek, de bescherming en verbetering van de huisvesting.
- De inrichting van het gebied gebaseerd op een bodembestemmingsplan die zich oriënteert op het GewOP. Het BBP voorziet bestemmingen gebaseerd op bescherming van de huisvesting gekoppeld aan een geleide ontwikkeling van handel en horeca.

### 5.2 HET GEWESTELIJK BESTEMMINGSPLAN - 03/05/2001

---

Zie 2.2 van de rechtstoestand voor de inhoud.

Het BBP is conform met het Gewestelijk Bestemmingsplan. Op sommige punten is het BBP meer beperkend:

- Zones voor huisvesting: bouweilanden 1,2,3,4,6 en een deel van de bouweilanden 5 en 7. Het BBP is meer beperkend dan het GewOP voor wat betreft de handelsbestemming waarvan **enkel** de verhoogde kelder, het gelijkvloers en de tussenverdieping kunnen voor handel bestemd worden. Eenzelfde handelszaak kan niet op verschillende percelen ingericht worden. De maximale capaciteit voor hotels bedraagt 20 kamers en kan niet tot 50 kamers gebracht worden zoals voorzien in het GewOP.
- Zones voor gemeenschappelijke voorzieningen: een deel van de bouweilanden 5, 7; en van bouwblok 8 (de kerk). Het BBP is meer beperkend dan het GewOP voor wat betreft verschillende percelen in de Strostraat. Deze zones zijn bestemd voor huisvesting in het GewOP maar zijn voorhouden voor gemeenschapsvoorzieningen of voor voorzieningen van openbaar nut in het BBP.
- Handelskernen: Bouweiland 1 aan de zijde van de Regentschapstraat; bouweiland 2 aan de zijde van de Regentschapstraat en de Grote Zavel; bouweiland 3 aan de zijde van de Grote Zavel; bouweiland 5 aan de zijde van de Strostraat, de Grote Zavel; bouweiland 6 aan de zijde van de Bodenbroekstraat, en een deel van de Ruisbroekstraat. De vloeroppervlakte bestemd voor handel is beperkt tot 250 m<sup>2</sup> per gebouw (500 m<sup>2</sup> onder bepaalde voorwaarden). Dit is meer beperkend dan het GewOP dat 1000m<sup>2</sup> en 2500m<sup>2</sup> voorziet.
- Gebieden voor culturele, historische, esthetische waarde of voor stadsverfraaiing: De gehele zone van het BBP. Het bijzonder bestemmingsplan voorziet bijzondere voorwaarden voor de wijziging van de bestaande feitelijke toestand van de bouwprofielen of van het aanzicht van de gevels die vanaf de voor het publiek toegankelijke ruimten zichtbaar zijn, teneinde 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.

- Structureerende ruimten: de Regentschapstraat, het plein van de Grote Zavel, de tuin van de Kleine Zavel.

De handelingen en werken die de bestaande feitelijke toestand van deze ruimten en de randen, zichtbaar vanaf de publiekelijk toegankelijke ruimten, moeten de kwaliteit van het stedelijk landschap behouden en verbeteren.

### **5.3 HET GEMEENTELIJK ONTWIKKELINGSPLAN - 02/12/2004**

---

Het BBP is conform met het GemOP voor wat betreft:

- de herwaardering van de huisvesting, mits voorschriften voor de verschillende bebouwingstypes volgens architecturaal en historisch belang.
- de steun aan geïntegreerde economische ontwikkeling, mits voorschriften met een status quo voor horeca-richtingen en oppervlaktebeperkingen voor handelszaken.
- het promoten van een duurzaam milieu, mits voorschriften voor een groen karakter van binneneilanden en de keuze van vernieuwingsmaterialen.

Ieder van die grote doelstellingen gaat vergezeld van een overzichtskaart, waarop de voornaamste daarmee samenhangende ruimtelijk weer te geven maatregelen vermeld staan.

Specifiek voorziet het BBP (zoals ook het GemOP):

- Zones van versterking van de woonfunctie en prioritaire herwaardering van de woonfunctie in de bestemmingen en de voorschriften
- De aanduiding het te dynamiseren lint van handelskernen met voorschriften op schaal van de wijk
- De versterking van de functiemenging: handel en horeca op het gelijkvloers en huisvesting met gescheiden ingangen op de verdieping.

## **6. INVENTARIS VAN DE VOORSPELBARE EFFECTEN VAN DE GEPLANDE AANLEG OP HET LEEFMILIEU**

### **6.1 ELEMENTEN EN GEOGRAFISCHE ZONE VATBAAR OM DOOR DE VOORGESTELDE INRICHTING TE WORDEN HERBESTEMD.**

---

#### **6.1.1 Ruimtelijke context**

De omtrek van het BBP is gelegen in het noordelijke deel van de Vijfhoek op +/- 600m van het centrum van de stad.

Het geografisch gebied dat vatbaar is om door het voorstel herbestemd te worden, situeert zich voornamelijk op het lokale niveau.

De ruimtelijke context wordt vooral bepaald door de confrontatie van voornamelijk een kleinschalige typologie en schaal binnen een fijnmazig weefsel van typische woonstraten, met grootschalige volume-inplantingen zoals het Jollyhotel, en de nieuwbouwen op de hoek van de St-Annastraat met de Ruisbroekstraat, en de hoek van de Bodenbroekstraat met de Ruisbroekstraat.

De bestaande infrastructuur voor verplaatsingen is voor een belangrijk deel gericht op privé-voertuigen. Desondanks is het aanbod van openbaar vervoer in de perimeter aanzienlijk en verzekerd door verschillende vervoerswijzen (Spoorlijn en Spoorwegstation op voetafstand, Metro op voetafstand, Buslijnen en tramlijnen doorheen het gebied). Het centrum is bereikbaar te voet.

#### **6.1.2 Besluiten**

Op het lokaal niveau zal het BBP vooral voorzien in een grotere vermenging tussen de woonbuurten en de zones met horeca en grootschalige winkels, waarbij de nadruk vooral zal liggen op het herstellen van het woonkarakter en de schaal horend bij dit woonkarakter.

### **6.2 EVALUATIE VAN DE VOORSPELBARE EFFECTEN VAN DE VOORGESTELDE INRICHTING TEN OPZICHTE VAN DE BESTAANDE SITUATIE**

---

#### **6.2.1 Volksgezondheid**

De sanering van de binnenterreinen van de huizenblokken zal het levenskader verbeteren of op hetzelfde niveau als de bestaande toestand houden. Het veiligheidsgevoel wordt verhoogd door de versterking van het woonkarakter en zijn behorende sociale controle.

#### **6.2.2 Fauna en flora**

De sanering van de binnenterreinen (beperking of behoud van de bouwdiepte, afbraak van bijgebouwen...) en de bewaring van de groenaanplantingen zal de toestand van de fauna en flora verbeteren of op hetzelfde niveau als de bestaande toestand houden. In sommige gevallen is een terugkeer naar de natuurlijke bodem en beplanting mogelijk. Dit heeft een positieve evolutie op de stedelijke fauna.

#### **6.2.3 Bodem**

Samen met de in voege zijnde reglementeringen, is het de doelstelling van het BBP om het patrimonium sterker te behouden en de woonfunctie op te waarderen. De handel en horeca wordt aan voorwaarden onderworpen. De bodem zal geen bijkomende hinder of verontreiniging ondervinden door de realisatie van deze doelstelling. De vermindering van de bebouwing in sommige bouwblokken laat in sommige gevallen een terugkeer naar de natuurlijke bodem toe. Geen enkele industriële activiteit is toegestaan.

## **6.2.4 Ondergronds water**

De beperking van de inname van de ondergrondse constructies zal de kwaliteit van het grondwater verbeteren of op hetzelfde niveau als de bestaande toestand houden. Door het meer vrijkomen van onverharde grond zal oppervlaktewater hierin terechtkomen i.p.v. rechtstreeks in de riolering. De waterhuishouding wordt regelmatig.

## **6.2.5 Oppervlaktewater**

De sanering van de binnenterreinen verhoogt de oppervlakte volle, onverharde grond, waardoor de afvoer van het oppervlaktewater verbeterd wordt. De hoeveelheid oppervlaktewater, die rechtstreeks naar de riolering wordt geleid, zal afnemen en overstromingsproblemen bij deze infrastructuur zullen moeten verminderen.

## **6.2.6 Lucht**

Het plan laat geen vermeerdering van het aantal parkeerplaatsen toe. De vergroting van de zone in volle grond en de aangeplante zone in de binnenterreinen van de huizenblokken zal de toekomstige kwaliteit van de lucht verbeteren of op hetzelfde niveau als de bestaande toestand houden.

## **6.2.7 Geluid**

De bestaande toestand wordt op termijn beïnvloed door het BBP. Het verbod op de bezetting van het binnenterrein van het huizenblok door horeca zal de rust en het leefklimaat vergroten.

## **6.2.8 Aanleg van het grondgebied en stedenbouw**

### 6.2.8.1 Openbare ruimte

De stedenbouwkundige voorschriften zijn erop gericht om de homogeniteit en de coherentie van de openbare ruimte en van het stedelijk landschap in het algemeen te verbeteren.

### 6.2.8.2 Bestaande bebouwing

De merkwaardige historische bebouwing wordt opgewaarderd en voorwaarden voor bescherming ingesteld. Het potentieel van de wijk in acht genomen, zal op deze wijze een stedelijke woonomgeving van zeer hoge kwaliteit gecreëerd worden.

### 6.2.8.3 Nieuwe bouwwerken

De stedenbouwkundige voorschriften zijn erop gericht om de kwaliteit en de integratie van de nieuwe bebouwing te verzekeren, wat betreft de inplanting, de bouwafmetingen, de materialen en de architecturale vormen en de esthetiek.

## **6.2.9 Socio-economische aspecten**

### 6.2.9.1 Bescherming van de huisvesting

De woonfunctie van de perimeter wordt bevestigd en versterkt door enerzijds de bestemming van alle gebouwen met een woontypologie voor huisvesting, en anderzijds door de beperking van de horeca en grootschalige handelsfuncties.

De bevestiging van de huisvestingsfunctie draagt bij tot de leefbaarheid van deze wijk en kan beschouwd worden als de uitbreiding van de versterkte woonfunctie in het centrum.

### 6.2.9.2 Beperking van de commerciële activiteiten

In het lint voor handelskernen zijn de gelijkvloers van gebouwen bij voorkeur bestemd voor handelszaken, als behoud van de bestaande toestand.

Buiten het lint van handelskernen is de handelsbestemming enkel toegestaan in gebouwen waarvan het gelijkvloers reeds hiertoe bestemd was bij de goedkeuring van het BBP. Enkel de verhoogde kelder, het gelijkvloers en de tussenverdieping (op voorwaarde dat deze integraal deel uitmaakt van het gelijkvloers), kunnen voor handel bestemd worden.

Op deze wijze beperkt het BBP de tendens van grote winkels en horeca die kleine handelszaken vervangen.

#### **6.2.10 Mobiliteit**

De beperking van de inname van de parkeerplaatsen zal het gebruik van het openbare vervoersnet aanmoedigen.

Op de grote assen zijn er reeds goed functionerende openbare vervoersmiddelen aanwezig (De Lijn, STIB, Metro, NMBS). Deze assen vallen samen met het voornaamste transitverkeer.

Door de aanwezigheid van deze verkeersmiddelen kennen de woonwijken nu reeds een vlotte bediening en zijn er geen belangrijke effecten te voorzien.

Daartoe moet de aanwezigheid van omgevende ruime parkeergelegenheden beter worden duidelijk gemaakt.

### **6.3 BESCHRIJVING VAN DE MAATREGELEN GENOMEN OM DE NEGATIEVE EFFECTEN VAN DIT PLAN TE VERMIJDEN, AF TE SCHAFFEN OF TE VERMINDEREN**

---

Gezien de afwezigheid van belangrijke negatieve effecten en gezien de geschreven voorschriften, zijn er geen bijkomende maatregelen noodzakelijk.

### **6.4 VERGELIJKEND ONDERZOEK VAN DE VERVANGINGSOPLOSSINGEN**

---

Idem, om dezelfde redenen.

### **6.5 NIET TECHNISCHE SAMENVATTING**

---

Het BBP 80/15 "Grote Zavel" strekt zich uit vanaf de Regentschapsstraat, de Van Moerstraat, de Watteestraat, de Miniemenstraat tot de Strostraat, de Ruisbroekstraat met een gedeelte bijbehorende bebouwing.

Het BBP "Grote Zavel" heeft een oppervlakte van 70988m<sup>2</sup>.

De wijk van de Grote Zavel heeft te maken met een redelijk hoge speculatiedruk vanwege de horeca en winkels die een grotere oppervlakte nodig hebben dan alleen maar een gelijkvloers van een gebouw.

Bij het herinrichten van de panden ten behoeve van horecazaken en andere wordt het interieur van de niet-beschermden, maar toch waardevolle panden, dikwijls niet gespaard en volledig gewijzigd. Vanaf de straat is dit weliswaar dikwijls niet zichtbaar, doch de intrinsieke waarde van de panden wordt er wel sterk door gewijzigd. Tevens gaat dikwijls de ingang naar de hoger gelegen verdiepingen verloren en worden deze omgevormd naar stockageruimte.



Om een goede graad van menging te behouden tussen de reeds aanwezige horeca, grootschaligere winkels en de kleinschaligere handelszaken zullen richtlijnen naar voor moeten worden gebracht om een volledige evolutie naar enkel grootschalige handel en horeca tegen te gaan.

Samengevat zijn de voornaamste motieven voor de opmaak van het BBP:

- De bescherming van de huisvesting;
- De beperking van de bestemming voor horeca en de grote winkeloppervlakten;
- Een betere waardering van het patrimonium.

De belangrijkste doelstellingen van het BBP op het gebied van bestemmingen zijn:

- Behoud van de huisvesting in relatie met het Patrimonium;
- Mogelijkheden voorzien voor handelszaken, met respect voor de schaal van de wijk en de woningen.
- Het aantal horecazaken, worden bestendigd naar aantal. Door het invoeren van een status-quo worden horeca enkel toegelaten, indien andere horeca verdwijnt.

De belangrijkste doelstellingen van het BBP op het gebied van patrimonium zijn:

- Het behoud van de kwaliteiten en de schaal van bebouwingen volgens de verschillende categorieën. (Categorie I: Merkwaardige en/of historische gebouwen en beschermde monumenten; Categorie II: Gebouwen met begeleidende waarde; Categorie III: Gebouwen op te richten in hedendaagse stijl. Het BBP bepaalt dat elke stedenbouwkundige vergunning verplicht moet vergezeld zijn van een historische studie. In deze studie moet speciale aandacht besteed worden aan de constructieve, samenstellende en decoratieve elementen van de gevels (zowel originele als latere), alsook aan de volumes, daken, koeren, tuinen en annexen. De stad kan op elk moment bijkomende historische onderzoeken eisen.
- Behoud van de bestaande perceelsindeling.

De belangrijkste doelstellingen van het BBP op het gebied van leefkwaliteit zijn:

- Verbetering van de openbare ruimte door een kwalitatieve inrichting die een beperking van het verkeer, het comfort van de voetgangers en groenvoorziening inhoudt.
- Opkuis en begroening van de binneneilanden. Bescherming van de beplanting in de binneneilanden;

## **7. BIJLAGEN**

**BIJLAGE 1: ANTWOORDEN OP DE BEZWAREN NAAR AANLEIDING VAN HET OPENBAAR ONDERZOEK, DE OPMERKINGEN VAN DE INSTANTIES, EN DE OVERLEGCOMMISSIE**

---