

**VILLE DE BRUXELLES**  
**STAD BRUSSEL**

DEPARTEMENT URBANISME - PLAN  
DEPARTEMENT STEDENBOUW - PLAN

**GRAND SABLON - GROTE ZAVEL**

**PLAN PARTICULIER D'AFFECTATION DU SOL N°**

**80-15**

BIJZONDER BESTEMMINGSPLAN NR.

**MODIFICATION DU PPAS 80-15**  
**WIJZIGING VAN BBP 80-15**

**PPAS compris entre les rues de la Régence, Van Moer, Watteu, des Minimes,  
de la Paille et de Ruysbroeck**

BBP begrepen tussen de Regentschapstraat, Van Moerstraat, Watteestraat,  
Minimenstraat, Strostraat en Ruisbroekstraat

*Referentie Nova: 04/BBP/166707*

*Referentie Gewest: BRU\_0208\_001*

**Rapport De modification avec évaluation des incidences**  
**Wijziging verslag met effectenevaluatie**

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

Le Collège / Het College,

Michaël GOETYNCK  
Directeur général / Directeur-generaal

Ans PERSOONS

# VERMOEDELIJKE OMVANG VAN DE IMPACT VAN DE WIJZIGING VAN HET PLAN IN HET LICHT VAN DE CRITERIA VAN BIJLAGE D VAN HET BWRO

<b>1. INLEIDING.....</b>	<b>3</b>
1.1 <i>Gedeeltelijke opheffingsprocedure voor een BBP.....</i>	<i>3</i>
1.2 <i>Voorstelling van de betrokken perimeter.....</i>	<i>3</i>
1.2.1 <i>Algemene locatie van het BBP.....</i>	<i>3</i>
1.2.2 <i>Perimeter van het BBP.....</i>	<i>3</i>
1.2.3 <i>Samenstelling van het BBP.....</i>	<i>4</i>
1.2.4 <i>Andere besluiten in de perimeter.....</i>	<i>4</i>
1.3 <i>Motivering van de gedeeltelijke opheffing.....</i>	<i>5</i>
<b>2. REDENEN VOOR DE UITWERKING VAN HET BBP.....</b>	<b>6</b>
2.1 <i>Tijdslijn.....</i>	<i>6</i>
2.2 <i>Doelstellingen van het BBP.....</i>	<i>6</i>
<b>3. VERGELIJKENDE ANALYSE.....</b>	<b>7</b>
1.1 <i>Vergelijkende analyse van de grafische en schriftelijke voorschriften van het BBP en het GBP.....</i>	<i>7</i>
1.2 <i>Vergelijkende analyse van de voorschriften van de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening (GSV) en het BBP.....</i>	<i>9</i>
<b>4. ANALYSE VAN DE CRITERIA VOOR DE VASTSTELLING VAN DE VERMOEDELIJKE OMVANG VAN DE EFFECTEN VAN DE PLANNEN.....</b>	<b>9</b>
4.1 <i>De mate waarin het plan in kwestie een kader definieert voor andere projecten of activiteiten.....</i>	<i>9</i>
4.2 <i>de mate waarin de opheffing van het plan andere plannen, programma's of reglementen, met inbegrip van die welke deel zijn van een hiërarchisch geheel, beïnvloedt;.....</i>	<i>9</i>
4.2.1 <i>Het Gewestelijk Plan voor Duurzame Ontwikkeling (GPDO).....</i>	<i>10</i>
4.2.2 <i>Bijzonder Bestemmingsplan (BBP).....</i>	<i>10</i>
4.2.3 <i>Het Gemeentelijke Ontwikkelingsplan.....</i>	<i>11</i>
4.3 <i>de afstemming tussen de opheffing van het plan en de integratie van milieuoverwegingen, vooral met het oog op de bevordering van duurzame ontwikkeling;.....</i>	<i>11</i>
4.4 <i>de milieuproblemen die verbonden zijn aan de gedeeltelijke opheffing van het plan;.....</i>	<i>12</i>
4.4.1 <i>Op stedenbouwkundig niveau.....</i>	<i>12</i>
4.4.2 <i>Op het niveau van het erfgoed.....</i>	<i>13</i>
4.4.3 <i>Op het niveau van de mobiliteit.....</i>	<i>14</i>
4.4.4 <i>Op het niveau van de bodem, ondergrond en het water.....</i>	<i>22</i>
4.4.5 <i>Op het niveau van de fauna en flora.....</i>	<i>23</i>
4.4.6 <i>Op socio-economisch niveau.....</i>	<i>23</i>
4.4.7 <i>Op het niveau van de mens,.....</i>	<i>24</i>
4.5 <i>De gelijkwaardigheid tussen de opheffing van het plan en de toepassing van de milieuwetgeving.....</i>	<i>24</i>
<b>5. KENMERKEN VAN DE EFFECTEN DIE SAMENHANGEN MET DE OPHEFFING VAN HET BBP EN HET GEBIED DAT KAN WORDEN GETROFFEN.....</b>	<b>25</b>
5.1 <i>De waarschijnlijkheid, duur, frequentie en omkeerbaarheid van de effecten:.....</i>	<i>25</i>
5.2 <i>De cumulatieve aard van de effecten:.....</i>	<i>25</i>
5.3 <i>De grensoverschrijdende aard van de effecten:.....</i>	<i>25</i>
5.4 <i>De risico's voor de menselijke gezondheid of het milieu (bv. door ongevallen):.....</i>	<i>25</i>
5.5 <i>De orde van grootte en het ruimtelijk bereik van de effecten (geografisch gebied en omvang van de bevolking die getroffen kan worden):.....</i>	<i>25</i>
5.6 <i>De waarde en de kwetsbaarheid van het gebied dat kan worden getroffen, omwille van:.....</i>	<i>25</i>
<b>6. CONCLUSIES.....</b>	<b>26</b>

## **1. Inleiding**

### **1.1 Wijzigingsprocedure voor een BBP**

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

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

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

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

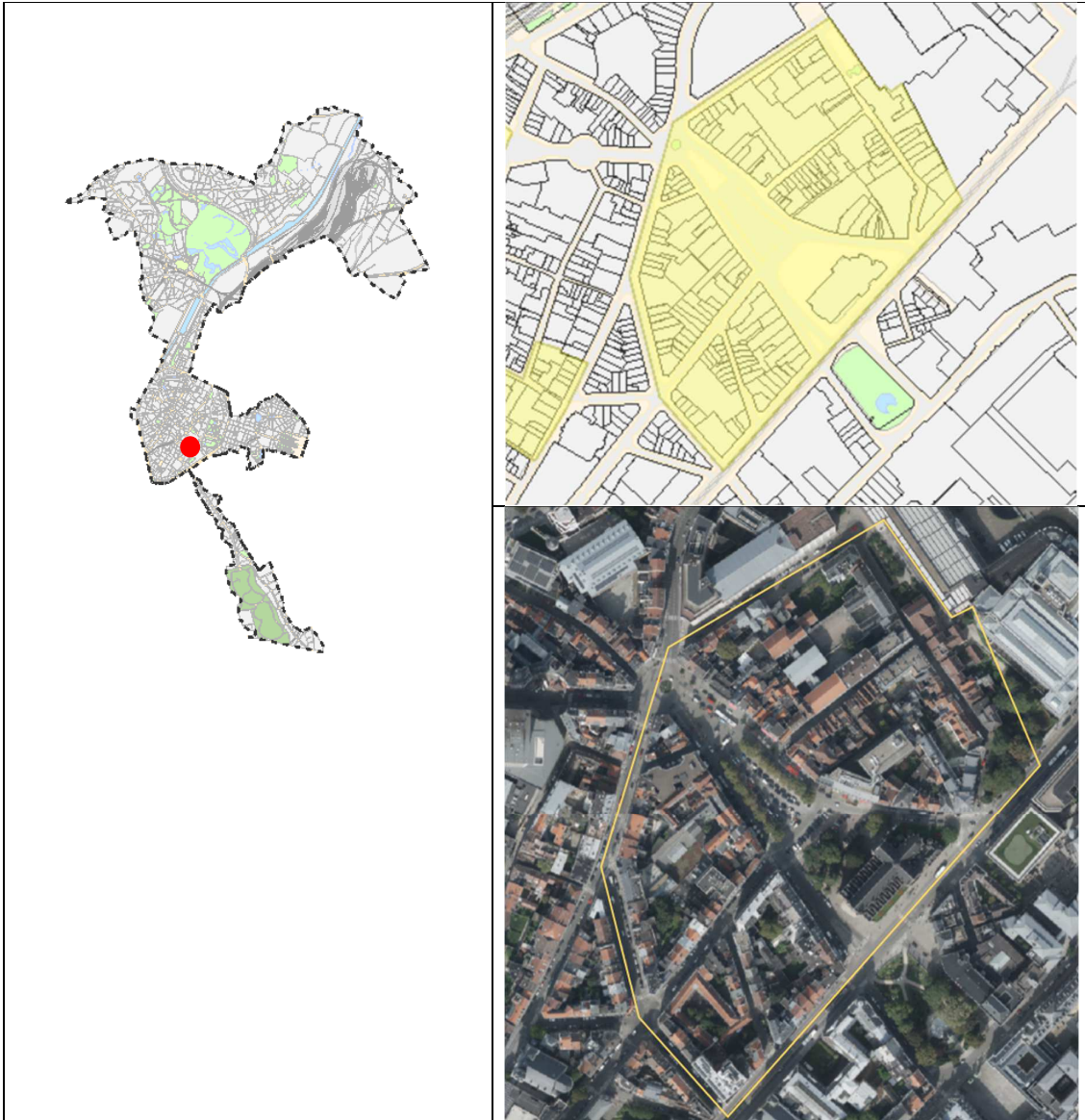
### **1.2 Voorstelling van de betrokken perimeter**

#### **1.2.1 Algemene locatie van het BBP**

De perimeter van het BBP nr. 80-15 "Grote Zavel" ligt binnen de Vijfhoek, tussen de Regentschapstraat, Van Moerstraat, Watteeustraat, Minimenstraat, Strostraat en Ruysbroekstraat.

#### **1.2.2 Perimeter van het BBP**

De perimeter van het BBP "Grote Zavel" bestrijkt een oppervlakte van ongeveer 7,06ha. Het omvat voornamelijk de huizenblokken die de Grote Zavel vormen.



### 1.2.3 Samenstelling van het BBP

Het BBP "Grote Zavel N°80-15", bestaat uit letterlijke voorschriften alsmede een document "nota's-verslagen-inventarissen" en een fotografisch verslag dat vergezeld gaat van een liggingsplan, een plan van de bestaande rechtstoestand, een plan van de bestaande feitelijke toestand, een inplantingsplan, een bestemmingsplan en een rooilijnplan.

### 1.2.4. Andere besluiten in de perimeter

Geen

### **1.3 Motivering van de wijziging**

Toen het BBP "Grote Zavel" werd opgesteld, stond de wijk onder vrij sterke speculatieve druk van de horeca en het soort winkels dat een grotere oppervlakte vereist dan die welke beschikbaar is op de benedenverdieping van de gebouwen. Dit leidde ertoe dat het hele gebouw in beslag werd genomen door commerciële of horeca-activiteiten, waardoor de woonfunctie vaak werd verdrongen en het onbeschermde erfgoed werd beschadigd. Bovendien werden kleine handelszaken (d.w.z. antiekwinkels) verdrongen en gedwongen te verhuizen naar de Hoogstraat en Blaesstraat.

De doelstellingen van bescherming van het erfgoed, huisvesting en antiek- en detailhandel van hoge kwaliteit werden daarom omschreven bij de uitwerking van het BBP. Het was trouwens om de huisvesting en gebruikelijke typische bestemmingen te behouden, dat het BBP ook de vestiging van hotels beperkte tot kleine structuren met maximaal 20 kamers.

Deze doelstellingen zijn bereikt door de letterlijke en grafische voorschriften van het BBP "Grote Zavel". Het behoud van het BBP "Grote Zavel" is dus zinvol. Toch zien we nu de kleine hotels verdwijnen (zie punt 4.4.6.) ten gunste van grotere structuren met een capaciteit van meer dan 20 kamers, waardoor deze drempel geleidelijk aan overbodig wordt. In zijn advies van 15/07/2021 over de wijziging van het gewestelijk bestemmingsplan (GBP) vraagt het College van burgemeester en schepenen van de stad Brussel ook om de specifieke regelgeving te herzien voor de woongebieden (woongebieden met residentieel karakter & typische woongebieden) om "een economische reflectie op gang te brengen over de maximaal toegelaten drempels voor het aantal kamers voor hotels, met name in het stadscentrum, om ervoor te zorgen dat deze drempels nog steeds overeenstemmen met de huidige hotelrealiteit".

Om tegemoet te komen aan deze huidige hotelrealiteit en om de mogelijkheid te bieden kleine hotelstructuren met een maximumcapaciteit van 50 kamers in te planten (door middel van speciale regelen van openbaarmaking), is besloten BBP nr. 80-15 "Grote Zavel" te wijzigen door voorschrift 2.2.7. van het BBP gedeeltelijk te schrappen: "Deze gebieden kunnen ook bestemd worden voor hotelinrichtingen met een capaciteit van maximum 20 kamers en door middel van speciale regelen van openbaarmaking."<sup>1</sup>

Het schrappen van deze maximumdrempel voor woongebieden in het BBP heeft tot gevolg het beroep doen op het woongebied van het BBP dat het aantal maximum toegelaten aantal kamers bepaalt, namelijk 20 kamers, dat naar 50 kamers kan worden gebracht door middel van speciale regelen van bekendmaking.

De wijziging van het BBP "Grote Zavel" is derhalve gerechtvaardigd door:

- een economische realiteit van de hotelsector die het bijna onmogelijk maakt om nieuwe vestigingen met minder dan 20 kamers te vestigen;
- de wens om kwalitatieve hotelinrichtingen aan te bieden die passen bij de wijk, waarbij alle kwalitatieve inrichtingen meer dan 20 kamers hebben;

---

<sup>1</sup> De tweede zin van voorschrift 2.2.7. - "eenzelfde hotelinrichting mag niet op meerdere percelen ingeplant worden" blijft gehandhaafd.

- de handhaving van de doelstellingen van het BBP met een wijziging die in overeenstemming blijft met de basisbeginselen van de uitwerking van het BBP "Grote Zavel";
- de wens om een gecontroleerde mix mogelijk te maken en toch binnen de voorschriften van het GBP, de GSV en de BBP's te blijven, namelijk:
  - o Voorschrift 0.12. van het GBP, dat elke opheffing van huisvesting strikt regelt;
  - o Voorschrift 2.4. van het GBP dat maximaal 50 kamers in woongebieden toestaat (door middel van speciale regelen van openbaarmaking);
  - o De voorschriften van het GBP, de GSV en de BBP's die ingrepen op de binnenterreinen van huizenblokken beperken;
  - o De voorschriften van het GBP en van het BBP, waarin huisvesting als hoofdbestemming voor het grootste deel van de perimeter wordt aangemerkt en de continuïteit van de huisvesting wordt gewaarborgd;
  - o De voorschriften van het BBP die elk project op esthetische en erfgoedkwesties afstemmen;
  - o Voorschrift 2.2.7. van het BBP dat elke inplanting van hotelinrichting op meerdere percelen verhindert.

## **2. Redenen voor de uitwerking van het BBP**

### **2.1. Tijdslijn**

Op 24 april 2006 keurde de gemeenteraad van de Stad Brussel het BBP "Grote Zavel nr. 80-15" goed.

Op 21 december 2006 nam een besluit van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest het BBP "Grote Zavel n°80-15" definitief aan.

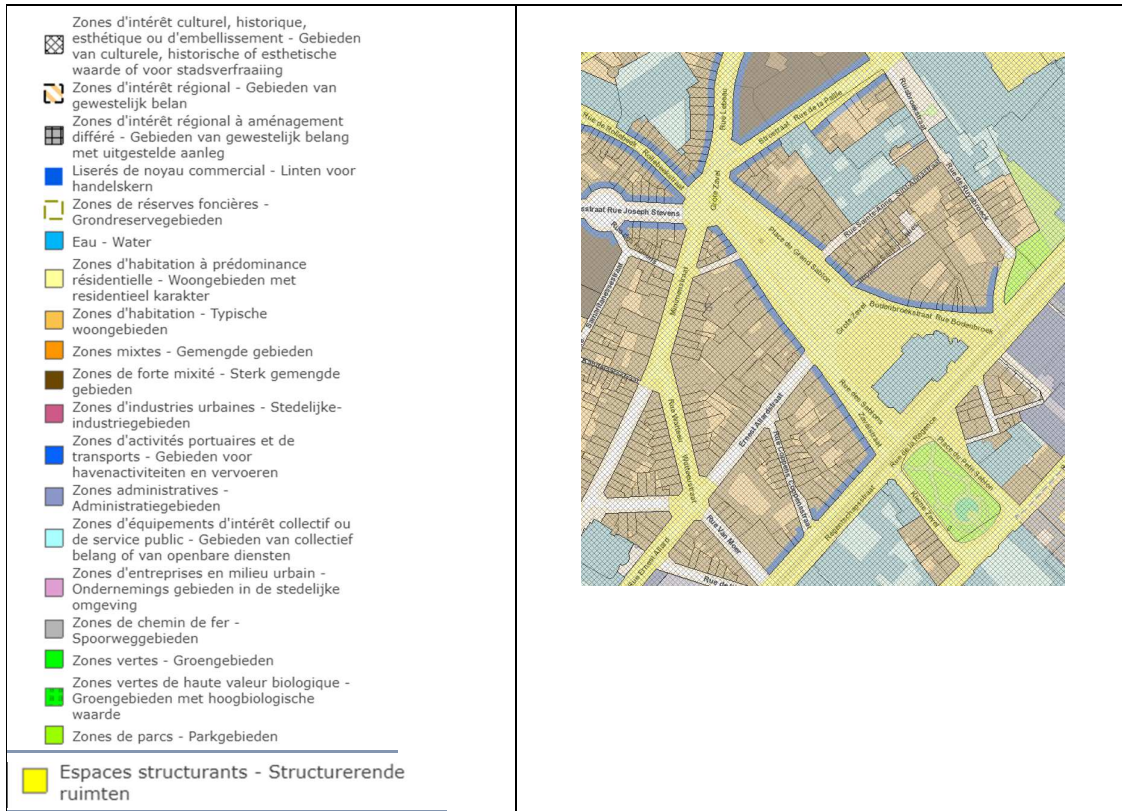
### **2.2 Doelstellingen van het BBP**

De doelstellingen van de het BBP "Grote Zavel" waren:

- Behoud en herwaardering van het historisch erfgoed;
- Bescherming van de huisvesting en verbetering van de bewoonbaarheid van het gebied (bijv. bescherming van de binnenterreinen van huizenblokken + de gebouwen met een woningtypologie werden bestemd voor huisvesting) ;
- Beperking van het aantal horecagelegenheden en van de oppervlakten van handelszaken.

### 3. Vergelijkende analyse

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

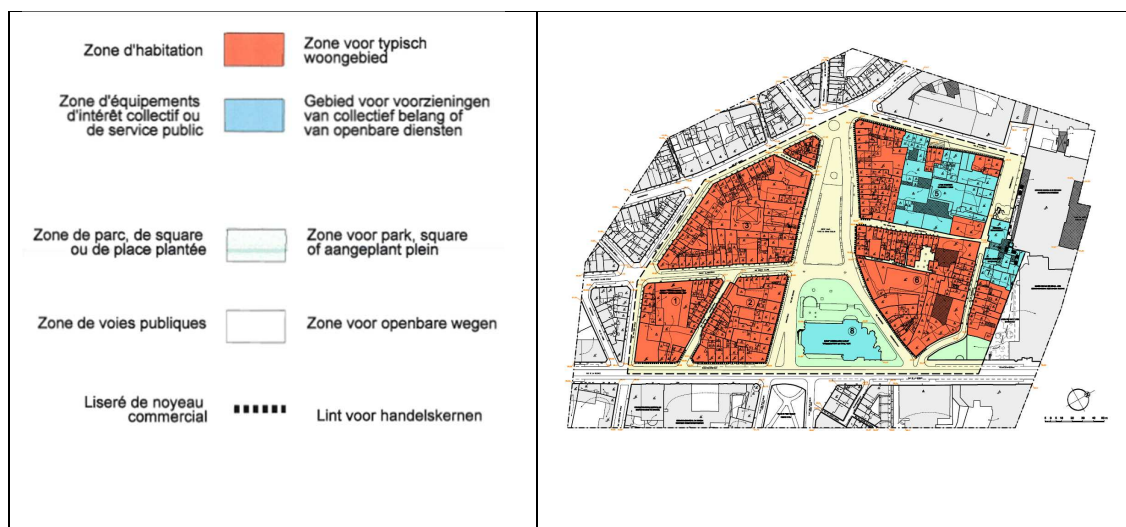


Wij bevinden ons voornamelijk in woongebied in het GBP met linten voor handelskernen langs de Regentschapstraat, Zavelstraat, Grote Zavel, Strostraat, Bodenbroekstraat en een klein gedeelte van de Ruisbroekstraat. We vinden er ook gebieden voor voorzieningen met de Onze-Lieve-Vrouwkerk ter Zege op de Zavel, de school Dachsbeek en een klein deel van het complex van koninklijke musea.

Het BBP volgt deze afbakening van de gebieden, met enkele uitzonderingen:

- Uitbreiding van het gebied voor voorzieningen Strostraat tot het schoolterrein
- Strengere beperking van het lint voor handelskern in de Ruysbroekstraat.





De gedeeltelijke opheffing van voorschrift 2.2.7. “deze gebieden kunnen ook bestemd worden voor hotelinrichtingen met een maximumcapaciteit van twintig kamers en door middel van speciale regelen van openbaarmaking” zal weinig impact hebben voor de perimeter. Immers:

- Het vervolg van voorschrift 2.2.7. Van het BBP blijft gehandhaafd, namelijk "eenzelfde hotelinrichting mag niet op meerdere percelen ingeplant worden". De handhaving van dit voorschrift zorgt ervoor dat het nauwe historische perceel behouden kan blijven.
- Wij komen terug op het voorschrift 2.4. betreffende hotelinrichtingen in woongebied in het GBP: “Deze gebieden kunnen ook bestemd worden voor hotelinrichtingen met een capaciteit van twintig kamers. Die capaciteit kan op vijftig kamers worden gebracht mits speciale regelen van openbaarmaking worden toegepast. ”

Bovendien:

- Het gebruik van het algemene voorschrift 0.12 van het GBP maakt het mogelijk huisvesting te behouden (strikte compensatievoorwaarden bij opheffing van bestaande woningen).
- Voorschrift 2.2 van het GBP (woongebied) waarborgt de continuïteit van de huisvesting. Dit voorschrift kan echter worden uitgelegd in termen van de bescherming van de binnenterreinen van huizenblokken (voorschrift 2.5) "enkel de handelingen en werken die betrekking hebben (...) op de handelszaken gelegen langs een lint voor handelskernen mogen de binnenterreinen van huizenblokken aantasten ;". Niettemin wordt in de voorschriften van het woongebied een duidelijk onderscheid gemaakt tussen handelszaken en hotelinrichtingen. Dit onderscheid moet ook hier gelden.
- De gebieden voor voorzieningen van collectief belang of van openbare diensten in het BBP staan geen hotelinrichtingen toe.

Afgezien van de huisvesting en de gebieden voor voorzieningen, zullen de andere bestemmingen niet door de wijziging worden getroffen. De algemene voorschriften van het GBP ter bescherming van de binnenterreinen van huizenblokken blijven nog steeds van toepassing.



Kaart van de saldi van toelaatbare kantoren (KaTK's):

We zitten in de BRU-06 maas. In woongebied zitten we in een negatieve maas - 53.331. In deze gebieden in het GBP is het daarom onmogelijk om vergunningen af te leveren voor het realiseren van nieuwe kantoren.

## **1.2 Vergelijkende analyse van de voorschriften van de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening (GSV) en het BBP**

Wat betreft indelingen, dieptes, maten, toegang tot vloeren, daken, esthetiek, "werken die zijn toegestaan bij restauraties, renovaties, verbouwingen of nieuwbouw", erven en tuinen, erven en tuinen met beperkte bouw van bijgebouwen, bijgebouwenzones, braakliggende zones of zones van de openbare weg, worden steeds de bepalingen van de GSV en het BBP gebruikt. De wijziging zal geen gevolgen hebben voor deze voorschriften. De ontwikkeling van een hotelinrichting zal moeten voldoen aan de huidige eisen.

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

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

Het BBP legt de regels vast voor de inrichting binnen een bepaalde perimeter zodat een kader kan worden opgesteld voor de ontwikkeling van projecten of activiteiten binnen de perimeter.

Met de wijziging van het BBP zullen de reglementen en de bestaande stedenbouwkundige bepalingen, zoals het GBP en de GSV, en de voorschriften van de bestaande BBP's strikt van toepassing zijn om de bestemmingen en eigenschappen van de bebouwing vast te leggen. De strategische documenten, zoals het GPDO of op termijn ook het GemPDO (in ontwikkeling), zullen op hun beurt de strategische ontwikkelingsprincipes bepalen. Elk project moet dan beantwoorden aan het begrip 'goede indeling van de plaatsen'.

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

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

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

#### 4.2.1 Het Gewestelijk Plan voor Duurzame Ontwikkeling (GPDO)

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

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

- In de buurt van de lokale identiteitskern;
- In een prioritaire vergroeningszone;
- Langs een groen netwerk (Regentschapstraat);
- Langs een bestaande hogecapaciteitslijn voor openbaar vervoer;

=> De wijziging van het BBP verhindert niet dat een antwoord wordt geboden op de verschillende doelstellingen die zijn vastgelegd door het GPDO.

#### 4.2.2. Bijzonder Bestemmingsplan (BBP)

Het BBP is goedgekeurd in 2006, ofwel na de goedkeuring van het GBP in 2001. Sindsdien werd het GBP gedeeltelijk gewijzigd, om het hoofd te bieden aan de demografische groei en het gebrek aan schoolinfrastructuren en woningen. Dit gewijzigde plan, het demografisch GBP genoemd, werd goedgekeurd op 02/05/2013 en is van toepassing sinds 21/12/2013.

Een van de belangrijkste nieuwe kenmerken van het demografisch GBP is de mogelijkheid om huisvesting te bieden in gebieden met voorzieningen van collectief belang of openbare diensten, onder voorbehoud van speciale bekendmakingsmaatregelen. De woningen hoeven niet meer, zoals voorheen, de gebruikelijke aanvulling van en het toebehoren bij hun hoofdbestemming te zijn.

In juli 2019 verklaarde de Brusselse Regering in haar gewestelijke beleidsverklaring dat zij het GBP wilde wijzigen. Het is de bedoeling dat dit nieuwe plan, GBP 2.0 genaamd, tegen eind 2026 wordt goedgekeurd. Voor de regering heeft het GBP 2.0. als ambitie:

1. Het evenwicht tussen de functies verduidelijken;
2. De groene en blauwe netwerken die in het Gewestelijk Plan voor een Duurzame Ontwikkeling (GPDO) zijn ingeschreven, omzetten en gebieden met een hoge biologische waarde beter beschermen;
3. Een kader bieden voor de ontwikkeling van stedelijke landbouw.
4. De doelstellingen van het gewestelijk mobiliteitsplan vertalen (GMP of Good-Move);
5. Invoegen van te verdichten en te ontlichten gebieden;
6. Een polycentrische stad ontwikkelen (= de 10-minutenstad);
7. Een stad ontwikkelen die bestand is tegen klimaatverandering (toename van groene zones, kwalitatieve verbetering van de binnenterreinen van huizenblokken, vermindering van stedelijke hitte-eilanden, geïntegreerd regenwaterbeheer, enz);
8. De nieuwe realiteiten van een post-pandemische stad integreren (tijdelijke projecten, thuiswerk, co-working...).

=> Rekening houdend met die nieuwigheden zal de wijziging van het BBP weinig invloed op de ontwikkeling van het gebied hebben. Het GBP maakt het behoud van huisvesting en de

binnerterreinen van huizenblokken mogelijk (zie onderstaande analyse). Het BBP maakt het mogelijk de gebieden voor voorzieningen en de specifieke kenmerken van het perceel van de perimeter te behouden.

Er kan worden geconstateerd dat een terugkeer naar de voorschriften van het GBP voor wat hotelinrichtingen betreft, beantwoordt aan een van de doelstellingen van de wijziging van het GBP: een grotere maar gecontroleerde mix. Ter herinnering: in zijn advies van 15/07/2021 over de wijziging van het gewestelijk bestemmingsplan (GBP) vraagt het College van burgemeester en schepenen van de Stad Brussel om de specifieke voorschriften voor woongebieden (woongebieden met residentieel karakter & typische woongebieden) te herzien om "een economische reflectie op gang te brengen over de maximaal toegestane drempels voor het aantal kamers voor hotelinrichtingen, met name in het stadscentrum, om ervoor te zorgen dat die drempels nog steeds overeenstemmen met de huidige hotelrealiteit".

#### 4.2.3. Het Gemeentelijke Ontwikkelingsplan

Het GemOP dat is opgesteld in 2004, werd meerdere jaren na het BBP in kwestie goedgekeurd. Dit beheers- en planningsinstrument is gebaseerd op 8 algemene doelstellingen, namelijk:

- een bewoonde, stabiele en solidaire stad;
- een stad als motor van geïntegreerde economische en toeristische ontwikkeling;
- een stad die voor iedereen toegankelijk is, volgens een betere verdeling van de ruimte;
- een groene, propere en duurzame stad;
- een mooie stad, die aangenaam is om in te wonen;
- een goed uitgeruste stad, ten dienste van iedereen;
- een hoofdstad, stad op mensenmaat;
- Een georganiseerde stad.

De wijk Grote Zavel ligt in het GemOP in:

- Gebied voor de versterking van huisvesting
- Gebied voor prioritaire vernieuwing van de woonfunctie - Te dynamiseren handelskern - Versterken/herstellen van de mix van functies

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

=> De wijziging van het BBP is niet in strijd met de verschillende doelstellingen die zijn vastgelegd door het GemOP.

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

De wijziging van het BBP druist geenszins in tegen de verschillende ecologische doelstellingen die we vandaag kennen. De site blijft onderworpen aan de verschillende geldende milieuwetgevingen die bedoeld zijn om de burgers en de natuur te beschermen door dwingende kwaliteitsnormen op te leggen.

#### **4.4 de milieuproblemen die verbonden zijn aan de wijziging van het plan;**

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

##### 4.4.1 Op stedenbouwkundig niveau

##### **Op het niveau van de bestemmingen**

De wijziging van BBP nr. 80-15 "Grote Zavel" betreft de gedeeltelijke schrapping van voorschrift 2.2.7 van het BBP: "Deze gebieden kunnen ook bestemd worden voor hotelinrichtingen met een capaciteit van maximum 20 kamers en door middel van speciale regelen van openbaarmaking."<sup>2</sup>

Deze wijziging heeft dus geen gevolgen voor de hoofdbestemmingen van het BBP en/of het GBP. De hotelinrichting is een secundaire bestemming in het BBP en in het GBP. Het beroep doen op het GBP om het maximum aantal kamers te bepalen biedt een strikt kader voor de inplanting van hotelinrichtingen in woongebied en brengt de hoofdbestemming, namelijk huisvesting, niet in gevaar.

De gevolgen van de wijziging voor de bestemmingen kunnen daarom als minimaal worden beschouwd, mede gelet op het BWRO, die pas vanaf 100 kamers een milieueffectrapport vereist.

##### **Op het niveau van de fysieke eigenschappen**

De wijziging van het BBP impliceert dat de fysieke bouwkenmerken die daarin zijn gedefinieerd, niet langer van toepassing zijn. Dit is echter niet het geval, aangezien de wijziging beperkt is tot een specifiek doel. Alle regelgeving inzake fysieke kenmerken blijven van kracht en zijn van toepassing op eventuele projecten van hotelinrichtingen van maximum 50 kamers (zie punt 1.2.).

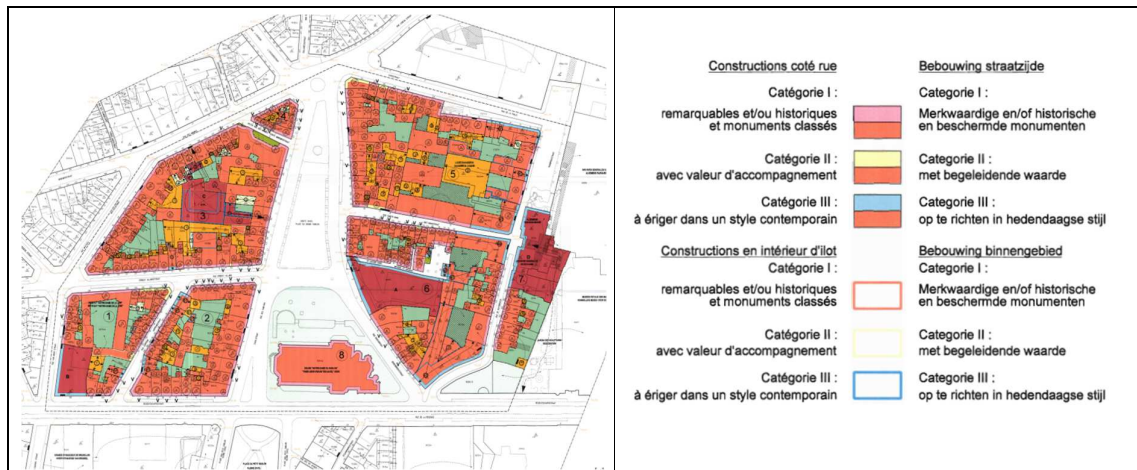
---

<sup>2</sup> De tweede zin van voorschrift 2.2.7. - "eenzelfde hotelinrichting mag niet op meerdere percelen ingeplant worden" blijft gehandhaafd.

#### 4.4.2. Op het niveau van het erfgoed



Het hele gebied is ingeschreven in GCHEWS in het GBP (Gebieden van culturele, historische, esthetische waarde of voor stadsverfraaiing). Het gebied bevat ook een groot aantal panden met een hoge erfgoedwaarde. Het inplantingsplan van het BBP bevestigt het belang van het erfgoed van de Grote Zavel door verschillende categorieën vast te stellen voor de hoofdgebouwen maar ook voor de panden in de binnenterreinen van de huizenblokken. Elke categorie gaat gepaard met voorschriften die al dan niet een voorafgaand historisch en/of archeologisch onderzoek tijdens de werkzaamheden vereisen, maar ook met voorschriften betreffende de esthetiek van het pand en de toegestane werkzaamheden die het mogelijk maken het pand te bewonen.

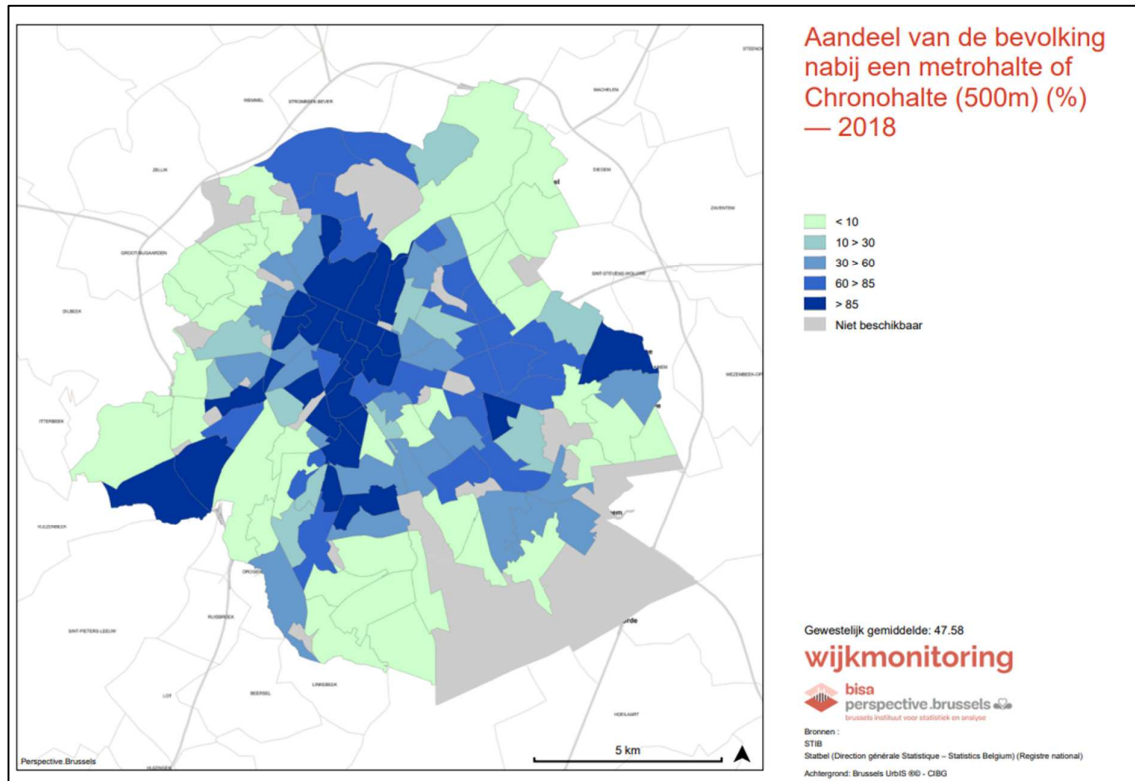


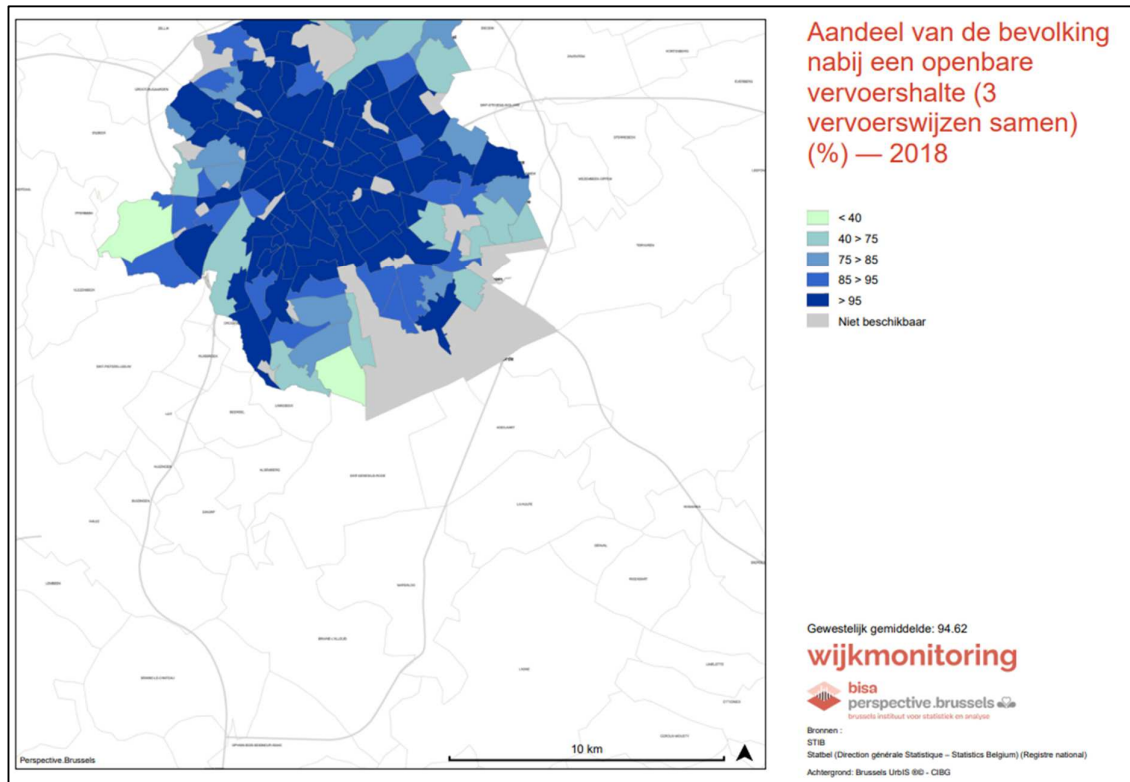
De wijziging van het BBP zal geen invloed hebben op de erfgoedvereisten van het BBP of andere geldende regelgeving op dit gebied.

#### 4.4.3 Op het niveau van de mobiliteit

##### Openbaar vervoer :

Volgens de wijkmonitoring is de wijk Zavel zeer goed bediend door het openbaar vervoer.





### Evaluatie van de effecten van de wijziging op de autoverkeer :

We gebruiken de uitsluitingsmethode om te bepalen welke percelen kunnen worden bestemd tot hotels met 20 tot 50 kamers. Eerst stelden we een kaart op waarbij we rekening houden met verschillende criteria:

- In de effectenstudies op het Heizel wordt ervan uitgegaan dat een hotelkamer een gemiddelde oppervlakte heeft van 65m<sup>2</sup> bruto. Een hotel met 20 tot 50 kamers heeft dus een vloeroppervlakte nodig tussen 1.300m<sup>2</sup> en 3.250m<sup>2</sup>, of zelfs meer.
- Op basis van het aantal verdiepingen van de gebouwen op het BBP plan met de hoogten kunnen we het vloeroppervlak bepalen van de gebouwen die nodig zijn voor een hotel, d.w.z. :
  - o 2 niveaus : tussen 650m<sup>2</sup> (20kamers) à 1.625m<sup>2</sup> (50kamers) – en meer
  - o 3 niveaus : tussen 433m<sup>2</sup> (20kamers) à 1.083m<sup>2</sup> (50kamers) – en meer
  - o 4 niveaus : tussen 325m<sup>2</sup> (20kamers) à 812,5m<sup>2</sup> (50kamers) – en meer
  - o 5 niveaus : tussen 260m<sup>2</sup> (20kamers) à 650m<sup>2</sup> (50kamers) – en meer
- De binnenblok wordt door het BBP beschermd (zone voor koeren en tuinen & zone voor koeren en tuinen met beperkte bouw van bijgebouwen). De bescherming van de binnenblok is bovendien een van de doelstellingen van het BBP.
- Ten slotte staat het BBP niet toe dat een hotel op meer dan één perceel wordt gevestigd.





Deze 2 criteria (oppervlakte en niveau) worden gebruikt om een kaart te maken van percelen met bebouwde oppervlakte op de grond die een hotel met 20 kamers of meer kunnen huisvesten:



De percelen op deze laatste kaart worden vervolgens geanalyseerd op hun wettelijke en feitelijke gebruik. Als gevolg daarvan kunnen we uitsluiten :

- De gebouwen waarvan de bestemming van het BBP voorziening is:
  - o De school Dachsbeck – Strostraat 24 en Ruysbroeckstraat 35
  - o De gebouwen van de complex van de koninklijke musea, Ruysbroeckstraat 8-12
- De gebouwen die feitelijke voorzieningen zijn :
  - o L'Institut Notre-Dame de Joie, Ernest Allardstraat 26-28
- De gebouwen waarvan de bestemming al een hotel is:
  - o NH Hotel, Bodenbroekstraat 2-4
  - o 9Hôtel Sablon, Strostraat 2-8
- De woningen die beschermd worden door de voorschrift 0.12 van het GBP<sup>3</sup> :
  - o Woningen Ruysbroeckstraat 37-39 ; 45-47 ; 63-67
  - o Woningen Sint-Annastraat 2-8
  - o Woningen Bodenbroekstraat 22-24
  - o Woningen Grote Zavel 8-9 ; 20-21 ; 39
  - o Woningen Ernest Allardstraat 2-16
- De gebouwen met een vergunningsaanvraag :
  - o Grote Zavel 13 : stedenbouwkundige vergunningsaanvraag ingediend de 21 juni 2023 voor een handelszaak op de gelijkvloer en 6 woningen (gemeentelijke ref. : G615/2023 – gewestelijke ref. : 04/XFD/1906096)

Dan blijven er nog 7 percelen<sup>4</sup> over die mogelijk kunnen worden omgebouwd tot hotels:

- Het perceel Grote Zavel 5 – bestemming met handelszaak/productieactiviteiten en woningen (de stedenbouwkundige inlichtingen konden niet het aantal bepalen)
- Het perceel Kleine Minimenstraat 4 – leeg gebouw die de bestemmingen “kantoor” en “handelszaak” hadden in het verleden
- Het perceel Grote Zavel 37 – handelszaak op de gelijkvloer en kantoor op de verdiepingen
- Het perceel Ernest Allardstraat 11-13 – leeg en kantoor in het verleden
- Het perceel Regentschapsstraat 35-39 – kantoor
- Het perceel Watteeustraat 2-8 – kantoor
- Het perceel in een binnenblok Grote Zavel/Allard/Watteeu/Minimen - handelszaak

---

<sup>3</sup> Feitelijke en wettelijke woningen (stedenbouwkundige vergunning, stedenbouwkundige inlichtingen)

<sup>4</sup> Tot nu toe kent de stad slechts één hotelproject, in de kleine Minimenstraat. Dit project staat echter stil omdat het BBP geen hotel met meer dan 20 kamers toestaat.





Kaart van de percelen dit hotels kunnen huisvesten zowel qua oppervlakte als qua gebruik

Adres	Schatting van het max. aantal van de toegelaten kamers volgens het BBP met de wijziging <sup>5</sup>
Grote Zavel 5	42
Grote Zavel 37	22
Kleine Minimen 4	48
Allard 11-13	22
Regentschap 35-39	50
Watteu 2-8	38
Binnenblok	27
<b>TOTAAL : + 249 kamers</b>	

<sup>5</sup> Er wordt van uitgegaan dat, gezien de lage economische rentabiliteit van een hotel met maximaal 20 kamers, er geen nieuw hotel zou zijn geopend onder het BBP Grote Zavel met geen wijziging.

Het is belangrijk om te benadrukken dat dit een maximalistische extrapolatie is. Het is onwaarschijnlijk dat al deze percelen tegelijkertijd als hotel gebruikt zullen worden. Toch kunnen we met dit cijfer van +249 kamers de impact op het autoverkeer inschatten. In het MER van de aanvraag van stedenbouwkundige vergunning (L1725/2022) voor een complex met woningen/kantoren/handelszaken/hotel in de Lebeaustraet worden modale aandelen voorgesteld die door het bureau ARIES worden verstrekt op basis van zijn laatste analyses over dit thema in een soortgelijke stedelijke context.

Hôtel	97%		45%
	Travailleurs	Visiteurs	
VP		13%	9%
Vpassager		2%	6%
Taxi		0%	20%
TC		78%	65%
Vélo		2%	0%
Marche		5%	0%

**Figure 137 : Hypothèses de part modale employées à l'origine et à destination du périmètre de la demande (ARIES, 2021)**

*Veronderstellingen inzake modaal aandeel naar en van de perimeter*

Het modale aandeel van de auto, zowel voor bezoekers als voor werknemers, is laag.

Als we ervan uitgaan dat er 1,5 bezoeker per kamer is, komen we op een totaal van 373 bezoekers. Het modale aandeel van bezoekers is 9%, dat wil zeggen 33 auto's.

Voor werknemers schatten we in dat de hotels 3 tot 5 sterrenhotels zullen zijn. De ratio's van werknemers per kamer kunnen dus berekend worden, met een maximum van 1 werknemer per kamer (zie punt 4.4.6.) of 249. Het modale aandeel voor werknemers is 13%, d.w.z. 32 auto's of 64 verplaatsingen over de dag (woon-werk en werk-thuis verplaatsingen).

**Dit geeft een mogelijke toename van 97 privéautos per dag.**

Er moet worden opgemerkt dat deze potentiële hotels bestaande activiteiten zouden vervangen, met name kantoren (ABVV Watteestraat en de Benelux-kantoren in de Regentschapsstraat). Deze 97 dagelijkse verplaatsingen zouden dus geen 100% toevoeging zijn aan het bestaande verkeer, maar zouden gedeeltelijk andere bestaande dagelijkse verplaatsingen vervangen.

De meest recente tellingen zijn die van de effectenstudie voor de vergunningsaanvraag (L1725/2022), bekend als het "Lebeau"-project. Volgens deze studie "vindt op een gemiddelde weekdag de eerste verkeerspiek plaats tussen 8u en 9u (± 480 verplaatsingen/uur). Deze piek wordt voornamelijk gevoed door kantoren (werknemers die op de werf aankomen). Er zijn ook vertrekken vanuit woningen (naar werk, school, enz.). De tweede piek van de dag situeert zich tussen 17u en 18u (± 496 verplaatsingen/uur)".

Période	Trafic existant rue Lebeau (deux sens confondus)	
	Avec le site inoccupé	Avec bâtiments existants sur site occupés (+125 véh/h)
JOM <sup>3</sup> en HPM (8h-9h)	480	605
JOM en HPS (17h-18h)	496	621
Samedi (15h-16h)	465	0

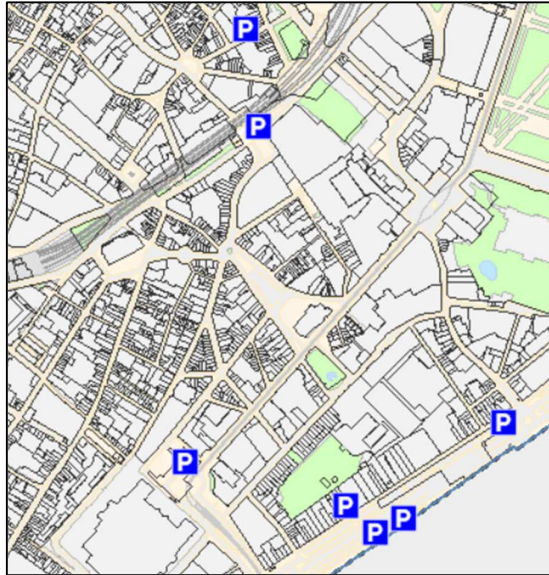
Als we deze cijfers nemen voor slechts 2 uur, hebben we een theoretische toename van het verkeer van minder dan 10% (op voorwaarde dat alle hotels tegelijkertijd opengaan). We hebben geen cijfers voor de hele dag. Volgens de studie zou dit echter neerkomen op ongeveer 25% van de dagelijkse gemotoriseerde verplaatsingen. Dit zou neerkomen op een toename van minder dan 2,5% over de hele dag.

De circulatieschema Vijfhoek, dat in 2022 door de Stad Brussel werd aangenomen, heeft de verkeersrichtingen binnen de PPAS-perimeter niet fundamenteel gewijzigd. Het algemene doel van dit verkeersplan is het vermijden van doorgaand verkeer, vooral via het stadscentrum. Volgens deze logica zouden auto's die naar potentiële hotels rijden, dus voornamelijk via de binnenring en de Regentschapsstraat komen.

#### Het parkeren :

Het BBP bevindt zich trouwens in zone A op de toegankelijkheidskaart van de GSV.

Voor bezoekers die met de eigen auto komen, bieden de twee bestaande hotels privéparkeerplaatsen tegen een tarief van 30 euro per dag. Als er geen plaatsen beschikbaar zijn, verwijzen deze bezoekers door naar de parkeergarages Albertine en Grand-Place. Voor wie met de eigen auto komt, zijn er openbare parkeerplaatsen op 300 à 400 meter van het centrum van de perimeter van het BBP. Deze parkeerplaatsen hebben dagtarieven van 22euros, dus 8euros goedkoper dan de tarieven van bestaande hotels.



*Kaart van de openbare parkings rondom de perimeter van het BBP*

De potentiële hotels hebben geen privéparkeerplaatsen, met als opmerkelijke uitzondering de percelen in de regentschapstraat (parkeerkelder met 38 plaatsen volgens de milieuvergunning PLP/2/2006/279331), Watteestraat (6 plaatsen volgens vergunning W20/2019) en Grote Zavel, die een koer heeft en plaats biedt aan maximaal 10 auto's).

De nieuwe gemeentelijke reglement plaatst het Vijfhoek in een grijze zone. Voor bezoekers betekent dit dat ze maximaal 4,5 uur kunnen parkeren door te betalen bij een parkeerautomaat of via APP/SMS. De gereguleerde periode loopt van 9.00 tot 21.00 uur, van maandag tot en met zaterdag, behalve op feestdagen. Werknemers kunnen een parkeerkaart krijgen onder voorwaarden

Derhalve kan worden aangenomen dat de wijziging van het BBP waarschijnlijk weinig effecten zal hebben op de mobiliteit in het gebied door de verplaatsing als gevolg van de verhoging van de capaciteit van het aantal toegestane kamers van een hotelinrichting op de perimeter van het BBP.

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

Het BBP bevat geen enkel specifiek voorschrift met betrekking tot de ondergrond of in verband met de waterproblematiek.

De wijziging van het BBP zal geen negatieve gevolgen hebben voor binnenterreinen van huizenblokken, in het licht van de volgende elementen:

- Artikel 13 van de GSV dat verwijst naar een waterdoorlatend oppervlak van minstens 50 % in de gebieden voor koeren en tuinen is van toepassing. Bovendien moeten de ontoegankelijke platte daken van meer dan 100 m<sup>2</sup> worden ingericht als groene daken.
- Voorschrift 0.2 van het BBP beoogt de realisatie van groenruimten zonder restrictie in alle gebieden, meer bepaald om bij te dragen tot de verwezenlijking van het groen netwerk.
- Voorschrift 0.6 van het GBP geeft aan dat de handelingen en werken bij voorrang de groene, en vervolgens de minerale, esthetische en landschapskwaliteit van de binnenterreinen van huizenblokken moeten verbeteren en dat ze er de instandhouding



of de aanleg van oppervlakken in volle grond moeten bevorderen. De handelingen en werken die de binnenterreinen van bouwblokken aantasten, zijn onderworpen aan de speciale regels van openbaarmaking.

#### 4.4.5 Op het niveau van de fauna en flora

De wijziging van het BBP zal geen gevolgen hebben voor de fauna en flora. De voorschriften van het GBP, het BBP en de GSV ter bescherming van de binnenterreinen van huizenblokken blijven immers van toepassing.

#### 4.4.6 Op socio-economisch niveau

De toelating om een hotel met maximaal 50 kamers in te planten onder de voorwaarden van speciale regelen van openbaarmaking in plaats van maximaal 20 op de perimeter van het BBP "Grote Zavel" zal waarschijnlijk een geringe invloed hebben op sociaal en economisch gebied:

Op het **gebied van huisvesting**, heeft de wijziging van het BBP weinig impact omdat het BBP de huisvesting beschermt via zijn essentiële gegeven 0.12. Huisvesting blijft trouwens de hoofdbestemming in het GBP en in het BBP in het overgrote deel van de perimeter.

Op **economisch vlak** maakt de wijziging van het BBP het mogelijk in te spelen op een realiteit op het terrein. Uit een analyse van de hotelsituatie binnen de UNESCO-zone van de Stad Brussel in 2020 blijkt dat kleine hotelstructuren marginaal zijn in vergelijking met inrichtingen met een grote capaciteit. Hotels met 20 tot 50 kamers lijken te verdwijnen ten gunste van apparthotels. Dit werd bevestigd toen de lijst van bestaande hotels (lijst van Visit.brussels) werd bijgewerkt met hun categorieën (aantal sterren) en capaciteiten (aantal kamers). Op één uitzondering na zijn de hotels met maximaal 20 kamers in de categorieën 2 tot 5 sterren uit het Brussels Hoofdstedelijk Gewest verdwenen.

Voorts kan worden vastgesteld dat hoe luxer de inrichtingen, hoe hoger de gemiddelde capaciteit (meer dan 100 kamers). Niettemin is het zo dat voor elke categorie er hotels op het grondgebied van de stad blijven bestaan met een capaciteit tussen 20 en 50 kamers:

Sterren	Aandeel van het aanbod*	Gemiddelde capaciteit (kamers)**
5	1/8	43
4	5/21	36
3	5/14	31
2	4/4	38

\* Aantal hotels met max. 50 kamers/totaal aantal hotels in de categorie

\*\* Gemiddelde kamer capaciteit van hotels tussen 20 en 50 kamers.

Binnen de perimeter van het BBP "Grote Zavel", vinden we het 9Hôtel Sablon - 4 sterren - Strostraat (34 kamers)

Een ander hotel is ook aanwezig binnen de perimeter van het BBP (voor een totaal van 2), namelijk het NH Collection Grand Sablon met 196 kamers.

Deze hotels bevinden zich meestal in oudere gebouwen, en dus in erfgoedgebouwen. Hotels met een grotere capaciteit bevinden zich vaak in administratiegebieden van het GBP.

De hierboven geconstateerde tendensen lijken te worden bevestigd door een analyse van de vergunningsaanvragen voor hotelinrichtingen in de afgelopen tien jaar (Nova extractie). Omdat de via deze software beschikbare gegevens minder volledig zijn, is het onmogelijk een dergelijke gedetailleerde analyse te maken.

Er kan dus van worden uitgegaan dat het toestaan van hotelinrichtingen met maximaal 50 kamers binnen de perimeter het mogelijk maakt beter aan te sluiten bij de realiteit van deze economische sector en tegelijkertijd de bebouwde omgeving te respecteren dankzij capaciteiten die zeer redelijk blijven.

De mogelijkheid om nieuwe hotelinrichtingen te verwelkomen, zal ook werkgelegenheid scheppen in een perimeter die al toeristisch is.

Het is moeilijk in te schatten hoeveel arbeidsplaatsen een hotel tot maximum 50 kamers oplevert. Het BWRO vereist een milieueffectrapport (MER) voor hotels met meer dan 100 kamers. De zeldzame beschikbare MER's met een aantal kamers in de buurt van 100 zijn van lage kwaliteit en geven geen antwoord op deze vraag. Ter informatie: een Franse website gespecialiseerd in businessplannen voor het hotelwezen (CHR)<sup>6</sup> schat de volgende ratio's:

Afhankelijk van de categorie van het hotel (zonder restaurant) varieert de gehanteerde verhouding (werknemer per kamer) van:

- 0,10 voor een enkel hotel met 1 ster.
- 0,25 voor een 2-sterren hotel.
- 0,5 voor een 3-sterren hotel.
- 1 voor een 4-sterren hotel.

Gezien de ligging van de perimeter van het BBP "Grote Zavel" kan het aantal gecreëerde arbeidsplaatsen tussen 25 en 50 per hotel worden geraamd.

#### 4.4.7 Op het niveau van de mens,

In dit domein hebben we geen effecten vastgesteld.

We hebben geen effecten vastgesteld voor de andere domeinen.

### **4.5 De gelijkwaardigheid tussen de wijziging van het plan en de toepassing van de milieuwetgeving**

Er zijn geen beperkingen ten aanzien van de milieuwetgeving.

---

<sup>6</sup> <https://chasseurdefonds.com/comment-apprecier-leffectif-dun-hotel-sans-restaurant/>

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

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

Bij wijziging van het BBP zijn de effecten quasi onbestaande.

### **5.2 De cumulatieve aard van de effecten:**

Niet van toepassing.

### **5.3 De grensoverschrijdende aard van de effecten:**

Niet van toepassing.

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

Niet van toepassing.

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

De wijziging van het BBP zal waarschijnlijk leiden tot een lichte toename van het aantal toeristen op de perimeter (en ook werknemers), maar op basis van de geraamde aantallen zouden de gevolgen minimaal zijn.

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

#### **→ bijzondere natuurlijke kenmerken of bijzonder cultureel erfgoed**

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

#### **→ de overschrijding van de milieukwaliteitsnormen of van grenswaarden**

Niet van toepassing.

#### **→ intensief grondgebruik**

Niet van toepassing.

#### **→ de effecten op gebieden en landschappen die op nationaal, communautair of internationaal niveau zijn beschermd**

Niet van toepassing.

## 6. Conclusies

In het licht van wat hierboven is uiteengezet, kunnen wij besluiten dat de wijziging van het plan geen grote gevolgen zal hebben voor het leefmilieu.

De voorschriften van de GSV, het GBP, het BBP "Grote Zavel" en tot slot het begrip van de goede inrichting van de plaatsen zullen de wijk in staat stellen om zich op harmonieuze wijze verder te ontwikkelen.

De wijziging van het BBP "Grote Zavel" is verantwoord in plaats van een gedeeltelijke/volledige opheffing, en wel om de volgende redenen:

- een economische realiteit van de hotelsector die het bijna onmogelijk maakt om nieuwe vestigingen met minder dan 20 kamers te vestigen;
- de wens om kwalitatieve hotelinrichtingen aan te bieden die passen bij de wijk, waarbij alle kwalitatieve inrichtingen meer dan 20 kamers hebben;
- de handhaving van de doelstellingen van het BBP met een wijziging die in overeenstemming blijft met de basisbeginselen van de uitwerking van het BBP "Grote Zavel";
- de wens om een gecontroleerde mix mogelijk te maken en toch binnen de voorschriften van het GBP, de GSV en de BBP's te blijven, namelijk:
  - o Voorschrift 0.12. van het GBP, dat elke opheffing van huisvesting strikt regelt;
  - o Voorschrift 2.4. van het GBP dat maximaal 50 kamers in woongebieden toestaat (door middel van speciale regelen van openbaarmaking);
  - o De voorschriften van het GBP, de GSV en de BBP's die ingrepen op de binnenterreinen van huizenblokken beperken;
  - o De voorschriften van het GBP en van het BBP, waarin huisvesting als hoofdbestemming voor het grootste deel van de perimeter wordt aangemerkt en de continuïteit van de huisvesting wordt gewaarborgd;
  - o De voorschriften van het BBP die elk project op esthetische en erfgoedkwesties afstemmen;
  - o Voorschrift 2.2.7. van het BBP dat iedere inplanting van een hotelinrichting op meerdere percelen verhindert.