



Ref. Farde e-Vergaderingen : 2384974

VERTALING**Nr DO : 30****Ontwerp-Besluit - Raad van 22/02/2021**

Onderwerp : BBP Unesco.- Uitwerkingsprincipe.- Aanzienlijke milieueffecten.- Aanvraag voor advies van de gewestelijke instellingen.- Subsiëring.

DE GEMEENTERAAD,

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

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

Gelet op het Regeringsbesluit van 20 februari 2020 houdende organisatie van de gewestelijke financiële tegemoetkoming in de kosten voor het opstellen, wijzigen en opheffen van de bijzondere bestemmingsplannen (BBP's);

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

Gelet op het Gewestelijk Plan voor Duurzame Ontwikkeling, aangenomen door de Regering op 12 juli 2018;

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

Gelet op het Gewestelijk Bestemmingsplan "Putterij 30-40", aangenomen bij besluit van de Regering van 13 september 1984;

Gelet op de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening aangenomen door de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 21 november 2006;

Gelet op het Bouwreglement van 3 februari 1936;

Gelet op de opname van de Grote Markt op de Werelderfgoedlijst van UNESCO op 2 december 1998.

Gelet op de Zonale Gemeentelijke Stedenbouwkundige Verordening (ZGSV), bekend als "Grote Markt, Unesco-erfgoed - gevolgen voor de handel", die op 26 maart 2009 bij regeringsbesluit is goedgekeurd;

Gelet op de perimeter van voorkoop die bekend staat als "Manneken Pis" en die is goedgekeurd bij regeringsbesluit van 30 april 2015;

Gelet op het gewestelijke mobiliteitsplan dat bekend staat als het "Good Move-plan" dat op 5 maart 2020 is aangenomen;

Overwegende dat moet worden verwezen naar artikel 40 van het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening (BWRO) dat de Gemeenteraad initiatiefbevoegdheid verleent in het kader van een procedure tot opheffing van een BBP.

Overwegende dat artikel 44§1 van het BWRO oplegt dat voorafgaand aan de uitwerking van een BBP, aan het bestuur dat belast is met de Planning (Perspective.brussels) en aan het Brussels Instituut voor Milieubeheer (Leefmilieu Brussel) aanvragen tot advies worden voorgelegd. Het bestuur dat belast is met de ruimtelijke planning (Perspective.brussels) geeft advies over de opportuniteit om een bijzonder bestemmingsplan aan te nemen binnen dertig dagen na ontvangst van de aanvraag. Bij ontstentenis wordt de procedure

voortgezet, zonder dat rekening moet worden gehouden met een advies dat na die termijn wordt overgemaakt. Het Brussels Instituut voor Milieubeheer (Leefmilieu Brussel) beslist of het bijzonder bestemmingsplan al dan niet het voorwerp moet uitmaken van een milieueffectenrapport binnen dertig dagen na ontvangst van de aanvraag, en dit op grond van de criteria in bijlage D van het BWRO. Bij ontstentenis moet het project het voorwerp uitmaken van een milieueffectenrapport.

Overwegende dat een ontwerp van BBP genaamd “Ilot Sacré” is gestart, waarbij het basisdossier nr. 80-60 “Ilot Sacré” op 28 juli 1999 is goedgekeurd. De belangrijkste doelstellingen van het basisdossier waren het behoud en de opwaardering van het erfgoed, de bescherming en de ontwikkeling van de woonfunctie. Op 4 oktober 2018 heeft het College besloten dit basisdossier niet langer te vermelden of toe te passen bij de analyse van projecten binnen deze perimenter.

Overwegende dat de uitwerking van het BBP nr. 80-06 “Ilot Sacré” niet is voortgezet om de volgende redenen:

- Er werd gewacht op de nieuwe regelgevende bepalingen van het gewestelijk bestemmingsplan en de gewestelijke stedenbouwkundige verordening;
- De Grote Markt werd op 2 december 1998 geklasseerd als UNESCO-werelderfgoed, met de afbakening van een bufferzone die de perimenter van het basisdossier van BBP nr. 80-06 “Ilot Sacré” licht overschrijdt. Het tijdschema voor de ontwikkeling van het BBP moest dienovereenkomstig worden verlengd;
- Het opvolgingscomité “Grote Markt, UNESCO-erfgoed”, dat werd opgericht om nieuwe beheersinstrumenten voor het gebied te onderzoeken, stelt voor de Zonale Gemeentelijke Stedenbouwkundige Verordening (ZGSV) voor de “Grote Markt, UNESCO-erfgoed - gevolgen voor de handel” op te stellen met het oog op het behoud en de valorisatie van de bebouwing van de Grote Markt in Brussel en de omliggende wijk, de verbetering van de esthetische en architecturale kwaliteit van de gebouwen en het verzekeren van een commerciële en residentiële gemengdheid, met name door de toegang tot de verdiepingen te vergemakkelijken en de overlast van de technische installaties in de binnenhuizenblokken te beperken. De ZGSV werd op 26 maart 2009 door de regering van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest goedgekeurd. Vervolgens wordt het ontwerp van BBP terzijde geschoven, waarbij de toevoeging van de nieuwe GSV/ZGSV/GBP-instrumenten in eerste instantie voldoende wordt geacht om de uitdagingen in de perimenter aan te gaan;
- Op 24 september 2012 heeft de gemeenteraad het eerste beheersplan voor de site van de Grote Markt (2012-2015) goedgekeurd, een leidraad voor de te ontwikkelen strategieën. In 2016 werd het nieuwe beheersplan voor de site van de Grote Markt ingevoerd voor de periode 2016-2021, waarbij het BBP verdween uit de lijst van te mobiliseren instrumenten.

Overwegende dat de in de perimenter ingevoerde instrumenten niet langer toereikend zijn om aan de uitdagingen in de zone te beantwoorden en dat daarom de ontwikkeling van een nieuw BBP met een bredere perimenter noodzakelijk is;

Overwegende dat de uitwerking van een BBP “Unesco” wordt gevraagd om de volgende redenen:

- Een terugkeer naar een commerciële gemengdheid mogelijk maken ten behoeve van alle gebruikers in het gebied. Op dit moment is het type handelszaken vooral gericht op het toerisme, waardoor de inwoners van de wijk niet kunnen genieten van de lokale handelszaken en diensten die nodig zijn voor het leven van een wijk. Het doel van het BBP is om deze handelszaken (“gift shops”, nachtwinkels, horeca ...) redelijk te beperken, zodat andere lokale bedrijven zich kunnen vestigen. Deze beperking zal echter moeten worden geregeld door een wijziging van het Besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering (BBHR) betreffende de wijziging van het gebruik onderworpen aan een stedenbouwkundige vergunning. Bovendien is deze beperking van de vrijheid van vestiging onderworpen aan de Europese dienstenrichtlijn, die vereist dat zij niet-discriminerend, noodzakelijk (dwingende reden van algemeen belang) en evenredig is.

- De bescherming en kwaliteit van de woningen in het centrum van de Stad versterken.

Het Gewestelijke Bestemmingsplan beperkt de ontwikkeling van economische activiteiten (kantoren, handelszaken, hotels, ...) in de Vijfhoek door de wens om woningen te beschermen. Het BBHR van 3 mei 2001, dat het GBP goedkeurt, vermeldt het volgende: “(...) het is noodzakelijk om de delen van de bouwblokken die aan huisvesting zijn toegewezen, te beschermen (...) uit vrees dat de waarde van het onroerend goed in de toekomst zal stijgen ten voordele van functies als kantoren, handelszaken of hotels en ten koste van zwakke functies als huisvesting.” De laatste jaren is er een afvlakking van het aantal inwoners in de Unesco-zone. Het probleem van de aparthotels in de plaats van woningen is gedeeltelijk opgelost dankzij een BBHR voor toeristische accommodatie. Toch zijn er nog steeds veel lege verdiepingen en de komst van nieuwe projecten die de hoofdbestemming van Huisvesting in dit gebied kunnen bedreigen. In dit verband kan de ontwikkeling van een BBP gepaard gaan met het opstellen van een voorkeuperimenter of een onteigeningsplan (art. 41 van het BWRO) als instrument in de strijd tegen leegstand. Tot slot moet het BBP ook rekening houden met de kwaliteit van de woningen, zowel voor eventuele nieuwbouw als voor oude gebouwen die regelmatig door verdichte projecten worden bedreigd.

- De stedelijke ontwikkelingen op de perimenter van het BBP begeleiden.

Zowel woningbouwprojecten als hotelprojecten verschijnen. Het doel van het BBP zal zijn om de behoeften en de haalbaarheid/voorwaardelijkheid van de realisatie ervan te objectiveren door het vaststellen van dichtheden, terreininname, enz. zodat ze in overeenstemming zijn met hun omgeving. Bovendien moet de toename van het aantal inwoners gepaard gaan met een adequaat aanbod van lokale openbare voorzieningen. Het BBP maakt het mogelijk om een globale en transversale reflectie uit te voeren over het aanbod en de diversiteit van de collectieve voorzieningen die in de wijk moeten worden geïntegreerd.



- De mogelijkheden openen voor programmering op het bouwblok van het politiecommissariaat De verhuis van het politiecommissariaat Kolenmarkt zou de komende jaren moeten plaatsvinden. De site, ingeschreven als voorziening in het GBP, zal dus opnieuw moeten worden omgevormd. De uitwerking van het BBP Unesco zal een gelegenheid zijn om de omvormingsmogelijkheden ervan te overwegen door middel van een globale analyse van de perimeter, in overeenstemming met de letterlijke bepaling 8.4. van het GBP.
 - De binnenhuizenblokken ontlichten.
De kaart van de bestaande feitelijke situatie van het basisdossier van het BBP “Ilot Sacré” nr. 80-60 toont een intense verdichting van de binnenhuizenblokken door bijgebouwen bestemd voor commerciële activiteiten en technische installaties. Deze verdichting is nadelig voor de kwaliteit van de woningen in de binnenstad.
 - Inspelen op het gebrek aan groene ruimten in het hypercentrum.
Het Gewestelijk Plan voor Duurzame Ontwikkeling (GPDO) geeft aan dat het hypercentrum een gebied is dat arm is aan groene ruimten. De ontlichting van de binnenhuizenblokken is een eerste reactie op deze vaststelling. Het doel van het BBP is om een globale reflectie uit te voeren over het aanbod van kwaliteitsvolle groene ruimten op de perimeter om het tekort in het stadscentrum te verminderen en te integreren in de gewestelijke mazen;
 - Het BBP Putterij integreren en wijzigen.
Als verbindingsknooppunt tussen de boven- en de benedenstad laten de voorschriften van het BBP Putterij het Spanjeplein niet toe om deze rol naar behoren te vervullen, noch om het groene karakter ervan te optimaliseren zoals bedoeld door het bestaande BBP. De integratie van de perimeter van het BBP Putterij in het BBP UNESCO heeft tot doel de groene ruimte te vrijwaren en tegelijk het kwalitatieve potentieel ervan te verhogen (doorlaatbaarheid, vegetatie, bestemmingen van de kelder(s), reflectie over de ingangen/uitgangen/parkeerplaatsen...) en de rol ervan in de verbinding tussen de boven- en de benedenstad te verbeteren.
 - Het uitzonderlijke erfgoed rond de Grote Markt beschermen.
Een Zonale Gemeentelijke Stedenbouwkundige Verordening “Grote Markt - UNESCO-erfgoed” - gevolgen voor de handel” omlijst de gevolgen voor de handel in het gebied en bevat enkele algemene artikelen voor een goed onderhoud van de straatgevels. Het BBP wil verder gaan door het integreren van conserverings-/renovatievoorschriften voor daken, balkons, achtergevels of gebouwinterieurs (trappenhuisen, vloeren, kozijnen,...).
 - Beantwoorden aan de doelstellingen van het Gewestelijk Mobiliteitsplan (GMP).
Het GMP wil rustige wijkmazen creëren. Om dit te doen moeten er verschillende beleidsmaatregelen worden genomen om het fietsgebruik te verhogen of om parkeerplaatsen in de openbare ruimte vrij te maken door het delen van parkeergarages buiten de bebouwde kom. Het BBP “UNESCO” zal de mogelijkheden analyseren om dit beleid uit te voeren door middel van haar letterlijke en grafische voorschriften.
 - Het netheidsbeheer in de Unesco-zone verbeteren.
De perimeter staat onder grote druk op het gebied van afval: huishoudelijk afval, afval van de handelzaken, afval van besturen en andere zetels, afval afkomstig van het toerisme,... Het netheidsbeheer is dus moeilijk. Hoewel het BBP niet bedoeld is om dit probleem op te lossen, kan het wel enkele mogelijke oplossingen bieden via het concept van voorzieningen voor openbare afvallocaties of voor het beheer van afvalbakken in nieuwe gebouwen. Daarnaast kunnen er ook aanbevelingen worden gedaan.
- Overwegende dat de perimeter van het BBP Unesco ook de bouwblokken rond Manneken Pis omvat, die ook onderhevig zijn aan dezelfde uitdagingen als het “Unesco”-gebied;
- Overwegende dat dit BBP “Unesco” bijgevolg een perimeter zal hebben (zie bijgevoegde kaart) die wordt afgebakend door de panden van de Anspachlaan nr. 76 en nr. 82-84, de Beursstraat, de Taborastraat nr. 5 tot 13, de Kiekenmarkt nr. 54 en 63, de Kleerkopersstraat nr. 6-44, de Schildknaapstraat nr. 2 tot 50, de Arenbergstraat nr. 2 tot 48, de Grasmarkt nr. 48, de Bergstraat nr. 19, het Europakruispunt nr. 1 tot 3, het Albertinaplein 1, de Sint-Jansstraat nr. 11 tot 55, het Sint-Jansplein, de Gasthuisstraat nr. 1 tot 7, het Oud Korenhuis nr. 49 en nr. 1 tot 18, de even nummers van de Eikstraat en de Eikstraat nr. 1 tot 11, de Stoofstraat nr. 59 tot 63, de Mussenstraat nr. 8 tot 20, de Zuidstraat nr. 62 tot 96A, de Zuidstraat nr. 3 tot 57 en de Henri Mausstraat.
- Overwegende dat gezien de criteria in bijlage D van het Brussels wetboek van ruimtelijke ordening en de doelstellingen van het BBP “Unesco”, blijkt dat deze uitwerking een milieueffectrapport vereist, met name voor de erfgoed-, sociale en economische aspecten, mobiliteit, fauna en flora,...;
- Overwegende dat de uitwerking van dit BBP “Unesco” en zijn perimeter zal moeten worden afgestemd op de perimeter en de inhoud van de ZGSV “Grote Markt – Unesco-erfgoed” - gevolgen voor de handel”;
- Overwegende dat een participatief proces zal worden opgezet om de verschillende publieke of private actoren die in het gebied actief zijn, bij het proces te betrekken.
- Overwegende dat een subsidie dient te worden aangevraagd voor de uitwerking van het BBP in het kader van het besluit van de Regering van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest van 20/02/2020 houdende organisatie van de gewestelijke financiële tegemoetkoming in de kosten voor het opstellen, wijzigen en opheffen van de bijzondere bestemmingsplannen.

Op voorstel van het College,

BESLUIT:

Art. 1. het principe om een BBP op te stellen, “Unesco” genaamd, goed te keuren, dat onder meer tot doel heeft een commerciële gemengdheid te herstellen ten voordele van alle gebruikers van het gebied, de bescherming van de woningen in het stadscentrum te versterken, toezicht te houden op de stedelijke ontwikkeling binnen de perimeter van het BBP, en de mogelijkheden voor programmering op het bouwblok van het politiecommissariaat te ontsluiten, de binnenhuizenblokken te ontlichten, te reageren op het gebrek aan groene ruimten in het hypercentrum, het BBP Putterij te integreren en aan te passen om de boven- en benedenstad beter met elkaar te verbinden, het uitzonderlijke erfgoed rond de Grote Markt te beschermen, te voldoen aan de doelstellingen van het Gewestelijk Mobiliteitsplan (GMP).

Art. 2. de perimeter goed te keuren van het toekomstige BBP genaamd “Unesco”, afgebakend door de panden van de Anspachlaan nr. 76 en nr. 82-84, de Beursstraat, de Taborastraat nr. 5 tot 13, de Kiekenmarkt nr. 54 en 63, de Kleerkopersstraat nr. 6 tot 44, de Schildknaapstraat nr. 2 tot 50, de Arenbergstraat nr. 2 tot 48, de Grasmarkt nr. 48, de Bergstraat nr. 19, het Europakruispunt nr. 1 tot 3, het Albertinaplein 1, de Sint-Jansstraat nr. 11 tot 55, het Sint-Jansplein, de Gasthuisstraat nr. 1 tot 7, het Oud Korenhuis nr. 49 en nr. 1 tot 18, de even nummers van de Eikstraat en de Eikstraat nr. 1 tot 11, de Stoofstraat nr. 59 tot 63, de Mussenstraat nr. 8 tot 20, de Zuidstraat nr. 62 tot 96A, de Zuidstraat nr. 3 tot 57 en de Henri Mausstraat (zie bijgevoegde kaart).

Art. 3. te oordelen dat de BBP Unesco geacht wordt significante effecten te hebben op het milieu overeenkomstig de criteria van bijlage D van het BWRO.

Art. 4. het advies van gewestelijke instanties in te winnen over de wenselijkheid van het BBP “Unesco” en de bevestiging over de noodzaak van een milieueffectrapport, overeenkomstig de toepassing van artikel 44 van het BWRO.

Art. 5. een subsidie te vragen bij de gewestelijke instanties in het kader van een opheffing van een BBP.

Art. 6. het College van Burgemeester en Schepenen te belasten met het vervullen van de wettelijke formaliteiten.

Bijlagen :

[Perimeter van het BBP Unesco \(Raadpleegbaar op het Secretariaat van de Vergaderingen\)](#)