

**VILLE DE BRUXELLES  
STAD BRUSSEL**

DEPARTEMENT URBANISME - PLAN  
DEPARTEMENT STEDENBOUW - PLAN

**HARMONIE**

PLAN PARTICULIER D'AFFECTATION DU SOL N°

**46-13/46-14**

BIJZONDER BESTEMMINGSPAN NR.

**ABROGATION TOTALE DU PPAS 46-13/46-14  
TOTALE OPHEFFING VAN BBP 46-13/46-14**

**Parcelle cadastrale A319g – rue du Frontispice, rue du Faubourg, rue de la  
Flèche et rue de l'Harmonie**

Kadastrale perceel A319g - Frontispicestraat, Voorstadstraat, Pijlstraat en  
Harmoniestraat

*Referentie Nova: 04/BBP/166467*

*Referentie Gewest: BRU\_0086\_001\_*

**Rapport d'abrogation totale avec évaluation des incidences  
Totale opheffing 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 VOLLEDIGE OPHEFFING VAN HET PLAN IN HET LICHT VAN DE CRITERIA VAN BIJLAGE D VAN HET BWRO

<b>1. INLEIDING.....</b>	<b>4</b>
1.1 Opheffingsprocedure voor een BBP .....	4
1.2 Voorstelling van de betrokken perimeter .....	4
1.2.1 Algemene locatie van het BBP .....	4
1.2.2 Perimeter van het BBP .....	4
1.2.3 Samenstelling van het BBP .....	5
1.2.4. Andere besluiten in de perimeter .....	5
1.3 Motivering van de opheffing .....	6
<b>2. REDENEN VOOR DE UITWERKING VAN HET BBP .....</b>	<b>6</b>
2.1 Historiek .....	6
2.2 Doelstellingen van het BBP .....	6
<b>3. VERGELIJKENDE ANALYSE.....</b>	<b>7</b>
3.1. Vergelijkende analyse van de grafische en schriftelijke voorschriften van het BBP en het GBP .....	7
3.2. Analyse van de erfgoedkwestie in het licht van de plannen.....	8
3.3. Vergelijkende analyse van de voorschriften van de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening (GSV) en het BBP .....	9
<b>4. ANALYSE VAN DE CRITERIA VOOR DE VASTSTELLING VAN DE VERMOEDELIJKE OMVANG VAN DE EFFECTEN VAN DE PLANNEN.....</b>	<b>10</b>
4.1 De mate waarin het plan in kwestie een kader definieert voor andere projecten of activiteiten .....	10
4.2 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;.....	10
4.2.1 Het Gewestelijk Plan voor Duurzame Ontwikkeling (GPDO) .....	10
4.2.2. Bijzonder Bestemmingsplan (BBP) .....	11
4.2.3. Het Gemeentelijk Ontwikkelingsplan .....	11
4.2.4 Conclusie .....	11
4.3 De overeenstemming tussen de opheffing van het plan en de integratie van milieuoverwegingen, vooral met het oog op de bevordering van duurzame ontwikkeling; .....	11
4.4 de milieuproblemen die verbonden zijn aan de opheffing van het plan; .....	12
4.4.1 Op stedenbouwkundig niveau .....	12
4.4.2. Op het niveau van het erfgoed .....	12
4.4.3 Op het niveau van de mobiliteit .....	13
4.4.4 Op het niveau van de bodem, ondergrond en het water.....	13
4.4.5 Op het niveau van de fauna en flora .....	13
4.4.6 Op sociaal-economisch niveau .....	13
4.4.7 Op het niveau van de mens .....	13
4.5 De gelijkwaardigheid tussen de opheffing van het plan en de toepassing van de milieuwetgeving .....	13
<b>5. KENMERKEN VAN DE EFFECTEN DIE SAMENHANGEN MET DE OPHEFFING VAN HET BBP EN HET GEBIED DAT KAN WORDEN GETROFFEN.....</b>	<b>14</b>
5.1 De waarschijnlijkheid, duur, frequentie en omkeerbaarheid van de effecten:.....	14
5.2 De cumulatieve aard van de effecten:.....	14
5.3 De grensoverschrijdende aard van de effecten:.....	14
5.4 De risico's voor de menselijke gezondheid of het milieu (bijv. door ongevallen): .....	14

5.5 De orde van grootte en het ruimtelijk bereik van de effecten (geografisch gebied en omvang van de bevolking die getroffen kan worden):.....	14
5.6 De waarde en de kwetsbaarheid van het gebied dat kan worden getroffen, omwille van: .	14
<b>6. CONCLUSIES.....</b>	<b>14</b>

## **1. Inleiding**

### **1.1 Opheffingsprocedure 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 opheffing 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 opheffing uiteen te zetten, alsook om te bepalen of de volledige opheffing van het BBP "Harmonie" al dan niet grote gevolgen kan hebben voor het leefmilieu.

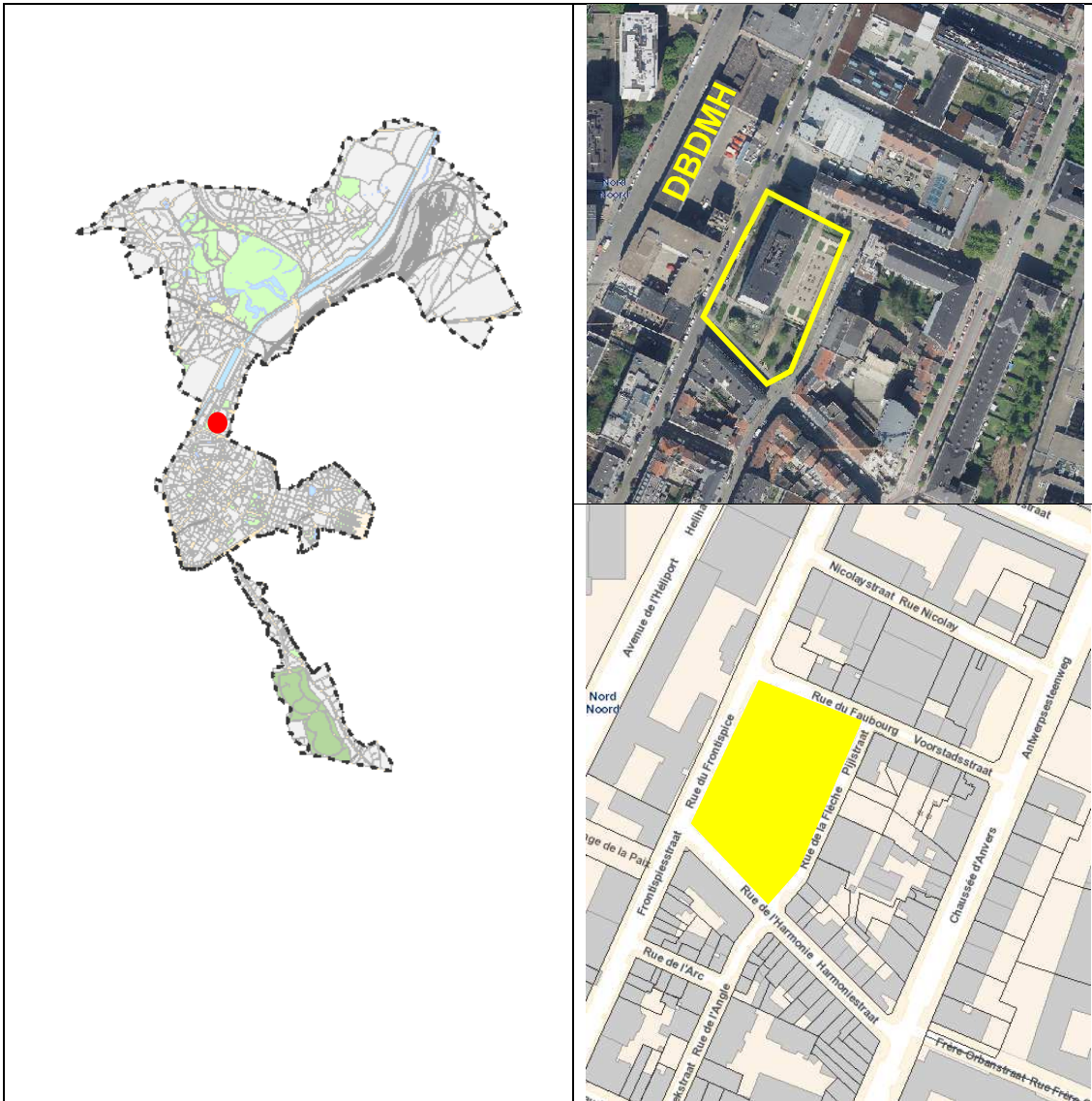
### **1.2 Voorstelling van de betrokken perimeter**

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

De omtrek van het BBP 46\_13/46\_14 "Harmonie" bevindt zich in de Noordwijk van de stad Brussel. De perimeter is gelegen tussen de Frontispicestraat, de Voorstadstraat, de Pijlstraat en de Harmoniestraat, met inbegrip van perceel A319g.

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

De perimeter van het BBP "Harmonie" bestrijkt een oppervlakte van ongeveer 4.550 m<sup>2</sup>. Dit omvat een strook met openbare huisvesting (eigenaar : Stad Brussel) met de inrichting van voorplein aan de kant van de Pijlstraat. Er zijn geen projecten op dit perceel bekend.



*Locatie en bestaande situatie*

### 1.2.3 Samenstelling van het BBP

Het BBP 46\_14 "Harmonie" van 8 oktober 1961 bestaat uit een bestemmingsplan en een onteigeningsplan nr. 46-13.

### 1.2.4. Andere besluiten in de perimeter

Geen

### **1.3 Motivering van de opheffing**

In het kader van haar streven naar administratieve vereenvoudiging heeft de Stad Brussel, na analyse, verschillende BBP's geïdentificeerd die als achterhaald en/of gerealiseerd worden beschouwd en/of die niet meer beantwoorden aan de stedenbouwkundige doelstellingen die de Stad vandaag wenst. Het BBP nr. 46\_13/46\_14, "Harmonie" genaamd, werd aangemerkt als een gerealiseerd BBP waarvan de perimeter volledig onderworpen is aan de voorschriften van het Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening met betrekking tot de kenmerken van de bouwwerken, terwijl het voornaamste gebruik van het GBP identiek is aan dat van het BBP.

De volledige opheffing van het BBP nr. 06-19 "Harmonie" wordt dus gevraagd om de volgende redenen:

- de toepassing van de bestemmingen van het BBP en de uitvoering van het onteigeningsplan 46-18 hebben het mogelijk gemaakt om het enige doel ervan te bereiken, namelijk de aanleg van een sociale woningencomplex na onteigening van het bouwblok. Die aanleg kan worden beschermd via de voorschriften in het Gewestelijk Bestemmingsplan en de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening.
- de voorschriften van het GSV blijven van kracht;
- de opheffing laat een grotere mix toe via de secundaire bestemmingen van het GBP in de typische woongebieden;
- Gezien het bovenstaande is de opheffing van het BBP gerechtvaardigd in plaats van de wijziging.

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

### **2.1 Historiek**

Op 20 februari 1961 besliste de Gemeenteraad van de Stad Brussel om het BBP "Harmonie - nr. 46\_14" met inbegrip van het onteigeningsplan nr. 46\_13 goed te keuren.

Op 08 oktober 1961 werd het BBP en het onteigeningsplan ervan definitief goedgekeurd bij Koninklijk Besluit.

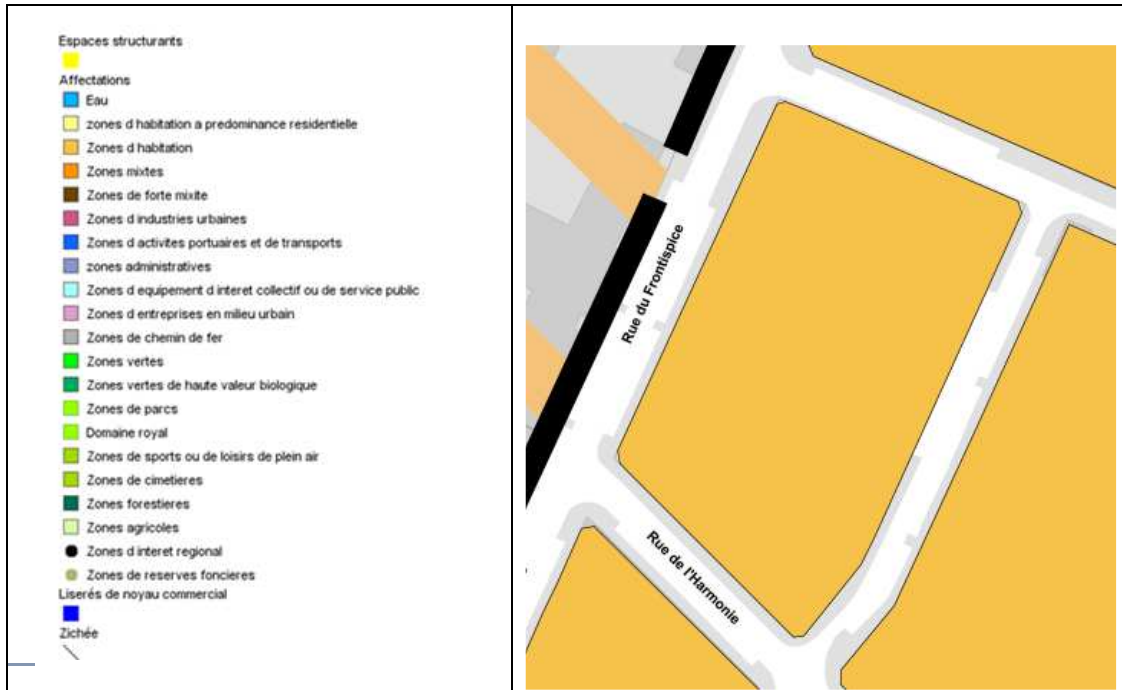
### **2.2 Doelstellingen van het BBP**

Het BBP "Harmonie" stelde voor om het bouwblok in kwestie te saneren door verschillende percelen te onteigenen om het geheel te herverkavelen met een complex van sociale huisvesting (woningen). Een deel van de onteigende percelen is opgenomen in het wegennet.

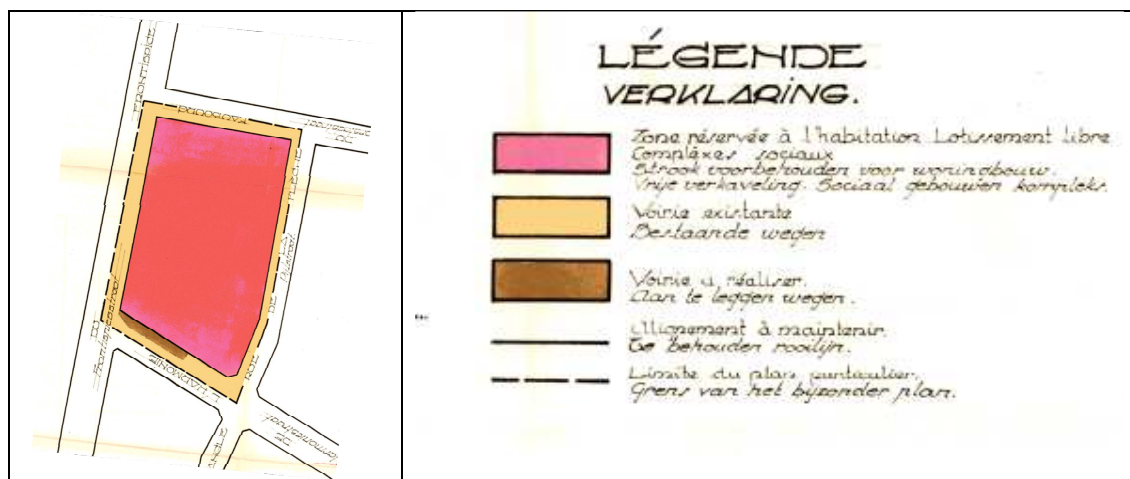
De doelstellingen van het BBP zijn bereikt.

### 3. Vergelijkende analyse

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

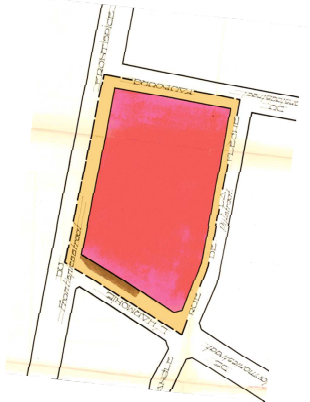
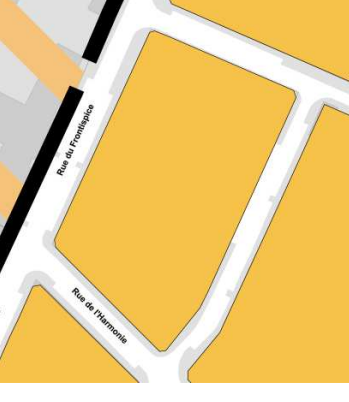


Hier beschrijven we de bijzonderheden van het toepassingsgebied met betrekking tot de eisen van het BBP en het GBP.



Bestemmingsplan van het BBP

Dit zijn de belangrijkste voorschriften om te onthouden:

<b>BBP</b>	<b>Vergelijking</b>	<b>GBP</b>
	<p>In de woningzone van het GBP is huisvesting de hoofdbestemming. Het GBP staat als secundaire bestemmingen beperkte oppervlakten toe voor voorzieningen van collectief belang of openbare diensten, kantoren, productieve activiteiten, commerciële activiteiten op de begane grond en de 1<sup>ste</sup> verdieping (onder voorwaarden) en hotels.</p> <p>Het BBP respecteert de hoofdbestemming voor huisvesting. Het BBP voorziet echter niet in minimumgebieden voor secundaire bestemmingen.</p>	
Gebied voorbehouden voor huisvesting		Woongebied
<p><b>IMPACT:</b> De intrekking van het BBP zal de hoofdbestemming van het gebied, namelijk de huisvesting, niet in het gedrang brengen. Een beperkte mix zal mogelijk zijn via de secundaire bestemmingen van de GBP.</p>		

Kaart van de toelaatbare kantorsaldi (KaTK's):

We zitten in het maas BRU-12. In oktober 2020 mag in de Habitat-zone 730 m<sup>2</sup> voor kantoren worden bestemd.

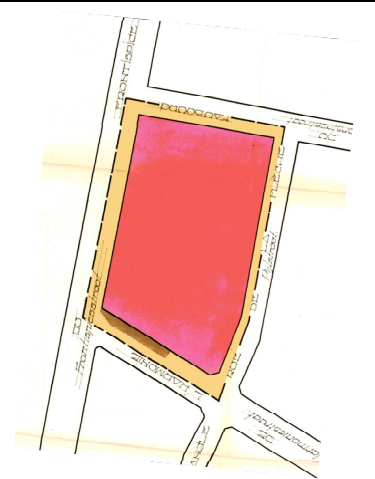


**3.2. Analyse van de erfgoedkwestie in het licht van de plannen**

De perimeter bevat geen beschermde of geïnteriseerde eigendommen of gehelen. We bevinden ons evenmin in het GCHEWS in het GBP (gebied van cultureel, historisch en esthetisch belang of voor verfraaiing).



### 3.3. Vergelijkende analyse van de voorschriften van de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening (GSV) en het BBP

Het plan bevat geen enkele indicatie wat betreft de bouwhoogtes, inplantingsdieptes of zelfs daken, ....

<b>BBP</b>	<b>Feitelijke situatie 1961</b>	<b>Feitelijke situatie 2019</b>
		
	<b>Voorschriften BBP</b>	<b>GSV</b>
Inplantingen	/	Het betreft hier een vrijstaand bouwwerk. In het geval van sloop-heropbouw van het gebouw zal de interpretatie van de goede plaatselijke ordening prevaleren (Titel I - art. 7 van de GSV).
Bouwhoogtes	/	Het betreft hier een vrijstaand bouwwerk. In het geval van sloop-heropbouw van het gebouw zal de interpretatie van de goede plaatselijke ordening prevaleren (Titel I - art. 8 van de GSV). Toch mogen toekomstige bouwwerken zonder afwijking niet hoger zijn dan de huidige hoogtes van de huisvestingsstrook. Deze bedraagt van 13 verdiepingen (ongeveer 36 m) terwijl de omliggende gebouwen niet hoger zijn dan 9 verdiepingen (ongeveer 27 m).
Diepten	/	Het betreft hier een vrijstaand bouwwerk. In het geval van sloop-heropbouw van het gebouw zal de interpretatie van de goede plaatselijke ordening prevaleren (Titel I - art. 7 van de GSV).
De opheffing van het BBP zal geen aanzienlijke impact hebben. Aangezien het BBP niets voorschrijft met betrekking tot de verschillende stedenbouwkundige aspecten die door de GSV worden geregeld, zijn de toekomstige ontwikkelingen van het perceel immers al onderworpen aan de regels van diezelfde GSV.		

## **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 bestaat erin om de aanlegregels voor een bepaalde perimeter te definiëren, zodat een kader kan worden ingevoerd voor de ontwikkeling van projecten of activiteiten binnen de perimeter.

Met de totale opheffing van het BBP zullen de reglementen en de bestaande stedenbouwkundige bepalingen, zoals het GBP en de GSV, strikt van toepassing zijn om de bestemmingen en eigenschappen van de bebouwing vast te leggen. De strategische documenten, zoals het GDPO (gewestelijk plan voor duurzame ontwikkeling) of ook op termijn het GempDO (gemeentelijk plan voor duurzame ontwikkeling, in ontwikkeling) zullen wat hun betreft de strategische ontwikkelingsprincipes bepalen. Elk project moet dan beantwoorden aan het begrip 'goede indeling van de plaatsen'.

### **4.2 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;**

Er bestaan verschillende stedenbouwkundige instrumenten die de materie 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 GOP) en de bestemmingsplannen (GBP).

Om te zien in welke mate de totale opheffing 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 de juiste antwoorden te geven 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:

- Zich in een Sociaal-geografisch zwakke ruimte bevindt;
- zich in de prioritaire ontwikkelingspool bevindt: Noordwijk;
- zich in een stedelijk revitaliseringsgebied bevindt;
- zich in een prioritaire vergroeningszone bevindt;
- zich in de prioritaire polen van het "structurerende openbaarvervoersnet" en de "wegen" bevindt;
- zich in een zone voor de herwaardering en de integratie van de Zenne bevindt;
- Zich dichtbij een lokale identiteitskern bevindt;

=> De opheffing van het BBP verhindert niet om een antwoord te bieden op de verschillende doelstellingen die zijn vastgelegd door het GPDO omdat ze via het GBP zijn bevestigd.

#### 4.2.2. Bijzonder Bestemmingsplan (BBP)

Het BBP is goedgekeurd in 1991, ofwel voor 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.

=> Rekening houdend met die nieuwigheden, en gelet op de vergelijkende analyse die hierboven werd gedetailleerd, zal de totale opheffing van het BBP geen enkele invloed hebben op de ontwikkeling van het gebied.

#### 4.2.3. Het Gemeentelijk Ontwikkelingsplan

Het GOP dat is opgesteld in 2004, werd enkele 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.

In het GemOP van 2004 worden geen specifieke acties op de perimeter vermeld op het gebied van stedenbouw.

Vandaag wordt er nog gewerkt aan een nieuwe 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 opheffing van het BBP beantwoordt niet aan de verschillende doelstellingen die zijn vastgelegd door het GemOP.

#### 4.2.4 Conclusie

Hoewel het BBP ouder is dan de verschillende eerder vermelde plannen maakt de totale opheffing van het plan het niettemin mogelijk om de doelstellingen ervan te bereiken.

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

De opheffing 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 opheffing 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**

Het is van belang om op te merken dat de inhoud van het BBP "Harmonie" werd goedgekeurd voordat het GBP verschenen is. Het gevolg is dat de elementen van het BBP die afwijken van het momenteel van kracht zijnde demografisch GBP, impliciet opgeheven zijn (zie de verklarende omzendbrief nr. 15 betreffende het stelsel van de impliciete opheffing van 28/06/2001).

Een vergelijkende analyse van de eisen van het BBP en die van het GBP laat geen impliciete opheffing zien. Terwijl het BBP een flexibeler vloeroppervlak mogelijk maakt dan het GBP voor secundaire bestemmingen, ondersteunen beide plannen huisvesting als primaire bestemming.

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

De opheffing van het BBP impliceert dat de fysieke bouweigenschappen die daarin zijn gedefinieerd, niet langer van toepassing zijn. De kenmerken die gedefinieerd zijn door de GSV, worden dan van kracht. De opheffing kan dus een invloed hebben op de toekomstige ontwikkeling van de wijk, in die zin dat ze soms preciezer of specifiekker zijn dan in de GSV.

De opheffing van het BBP impliceert het gebruik van het concept van vrijstaande bouwwerken in de GSV en de daarmee samenhangende voorschriften. Aangezien het BBP geen letterlijke voorschriften of informatie over inplantingen, bouwhoogtes en dieptes in het bestemmingsplan bevat, wordt er al een beroep gedaan op het GSV in geval van sloop-heropbouw of om de terreininname van de bestaande bebouwing te vergroten.

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

Het BBP "Harmonie" bevat geen voorschriften voor het behoud van het erfgoed. De intrekking van het BBP heeft dus geen gevolgen voor het erfgoed.

#### 4.4.3 Op het niveau van de mobiliteit

Het is weinig waarschijnlijk dat de opheffing van het BBP impact zal hebben op de mobiliteit in het gebied door de verplaatsingen die worden geïnduceerd door de huisvestingsfunctie en diens behoeften aan parkeerplaatsen. Merk op dat er ook een ondergrondse parkeergarage bestaat en dat we ons in bereikbaarheidszone A van de GSV bevinden.

#### 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, de bodem of in verband met de waterproblematiek.

Hoofdstuk 4 van titel I van de GSV over de naaste omgeving van gebouwen compenseert het ontbreken van voorschriften in het BBP.

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

De intrekking van het BBP zal geen gevolgen hebben voor de fauna en flora.

#### 4.4.6 Op sociaal-economisch niveau

De intrekking van het BBP zal geen sociale of economische gevolgen hebben. De voorschriften van het BBP maken huisvesting tot de hoofdbestemming, net als het BBP, en beperken de oppervlakten van andere secundaire bestemmingen sterk.

#### 4.4.7 Op het niveau van de mens

De intrekking van het BBP zal geen gevolgen hebben op menselijk niveau.

We hebben geen effecten vastgesteld voor de andere domeinen.

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

Er zijn geen beperkingen ten aanzien van de milieuwetgeving.

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

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

Bij opheffing 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 (bijv. 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):**

Niet van toepassing.

### **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 door een lid-Staat, door de Gemeenschap, dan wel in internationaal verband als beschermd gebied zijn erkend**

Niet van toepassing.

## **6. Conclusies**

In het licht van wat hierboven is uiteengezet, kunnen wij besluiten dat de volledige opheffing van het plan geen grote effecten zal hebben op de omgeving.

De voorschriften van de GSV, het GBP en tot slot het begrip van de goede plaatselijke ordening zullen de wijk in staat stellen om zich op harmonieuze wijze verder te ontwikkelen.