

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

DEPARTEMENT URBANISME - PLAN  
DEPARTEMENT STEDENBOUW - PLAN

**WANNECOUTER – BUGRANE**  
**WANNEKOUTER - STALKRUID**

PLAN PARTICULIER D'AFFECTATION DU SOL N°

**50-32**

BIJZONDER BESTEMMINGSPAN NR.

**ABROGATION TOTALE DU PPAS 50-32**  
**TOTALE OPHEFFING VAN BBP 50-32**

**Angle formé par les avenues Wannecouter et de la Bugrane (n°30)**

Hoek gevormd door de Wannekouterlaan en de Stalkruidlaan

*Referentie Nova:* 04/BBP/166546

*Referentie Gewest:* BRU\_0069\_006\_C

Rapport d'abrogation totale avec évaluation des incidences

Totale opheffing verslag met effectenevaluatie

Gewijzigd naar aanleiding van de adviezen van de regionale instanties

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

<p><b>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></p>
--

<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>8</b>
1.1 Vergelijkende analyse van de grafische en schriftelijke voorschriften van het BBP en het GBP .....	8
1.2 Analyse van de erfgoedkwestie in het licht van de plannen.....	10
1.3 Vergelijkende analyse van de voorschriften van de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening (GSV) en het BBP .....	11
<b>4. ANALYSE VAN DE CRITERIA VOOR DE VASTSTELLING VAN DE VERMOEDELIJKE OMVANG VAN DE EFFECTEN VAN DE PLANNEN.....</b>	<b>14</b>
4.1 De mate waarin het plan in kwestie een kader definieert voor andere projecten of activiteiten .....	14
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;.....	14
4.2.1 Het Gewestelijk Plan voor Duurzame Ontwikkeling (GPDO) .....	14
4.2.2. Bijzonder Bestemmingsplan (BBP) .....	15
4.2.3. Het Gemeentelijk Ontwikkelingsplan .....	15
4.2.4 Conclusie .....	15
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; .....	16
4.4 de milieuproblemen die verbonden zijn aan de opheffing van het plan; .....	16
4.4.1 Op stedenbouwkundig niveau .....	16
4.4.2. Op het niveau van het erfgoed .....	17
4.4.3 Op het niveau van de mobiliteit .....	17
4.4.4 Op het niveau van de bodem, ondergrond en het water.....	20
4.4.5 Op het niveau van de fauna en flora .....	20
4.4.6 Op sociaal-economisch niveau .....	20
4.4.7 Op het niveau van de mens, .....	21
4.5 De gelijkwaardigheid tussen de opheffing van het plan en de toepassing van de milieuwetgeving .....	21
<b>5. KENMERKEN VAN DE EFFECTEN DIE SAMENHANGEN MET DE OPHEFFING VAN HET BBP EN HET GEBIED DAT KAN WORDEN GETROFFEN.....</b>	<b>21</b>
5.1 De waarschijnlijkheid, duur, frequentie en omkeerbaarheid van de effecten:.....	21
5.2 De cumulatieve aard van de effecten:.....	21
5.3 De grensoverschrijdende aard van de effecten:.....	21
5.4 De risico's voor de menselijke gezondheid of het milieu (bijv. door ongevallen): .....	21

5.5 De orde van grootte en het ruimtelijk bereik van de effecten (geografisch gebied en omvang van de bevolking die getroffen kan worden):.....	21
5.6 De waarde en de kwetsbaarheid van het gebied dat kan worden getroffen, omwille van: .	22
<b>6. CONCLUSIES.....</b>	<b>22</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 "Wannekouter - Stalkruid" al dan niet grote gevolgen kan hebben voor het leefmilieu.

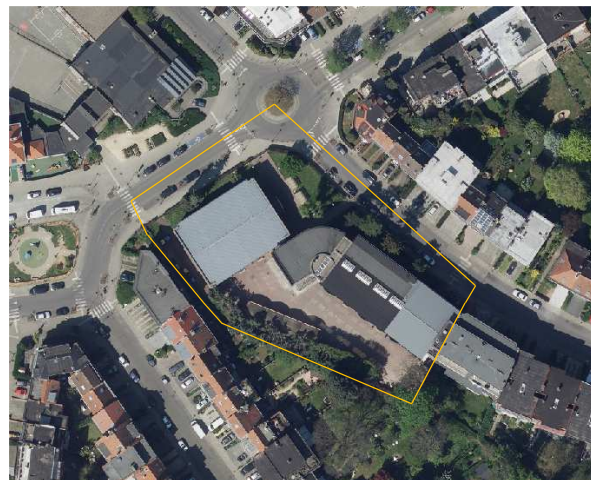
### **1.2 Voorstelling van de betrokken perimeter**

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

De omtrek van BBP 50-32 "Wannekouter - Stalkruid" ligt op het grondgebied van Neder-over-Heembeek, binnen de Stad Brussel, en meer bepaald in het noordwesten van het grondgebied. De perimeter is gelegen aan de Wannekouterlaan 76 en de Stalkruidlaan. Het perceel wordt gebruikt door het Maria Assumpta Lyceum. Het Maria Assumpta schoolcentrum heeft een langlopend erfpacht tot 2060. De eigenaar is "De aartsbisschoppelijke colleges en stichtingen van Brussel". Er zijn momenteel geen ontwikkelingsprojecten.

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

De perimeter van het BBP "Wannekouter - Stalkruid" bestrijkt een oppervlakte van ongeveer 5028 m<sup>2</sup>. Het omvat de bebouwde kadastrale percelen C175Y.



*Locatie en bestaande situatie*

### 1.2.3 Samenstelling van het BBP

Het BBP nr. 50-32 "Wannecouter - Stalkruid" van 5 juli 1989 bestaat uit de letterlijke voorschriften bij een feitelijk situatieplan en een plan van aanleg.

### 1.2.4. Andere besluiten in de perimeter

Geen

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

De volledige opheffing van het BBP nr. 50-32 "Wannekouter - Stalkruid" wordt gevraagd om de volgende redenen:

- de toepassing van de voorschriften van het BBP maakten het mogelijk om een schoolgebouw met een kwalitatieve aanleg op te trekken op de hoek Wannekouter-Stalkruid.
- de opheffing van het BBP zal een grotere mix van toepassingen mogelijk maken (voorziening gebied in het GBP)

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

### **2.1 Historiek**

Op 24 oktober 1988 besloot de gemeenteraad van de Stad Brussel het BBP "Wannekouter - Stalkruid nr. 50-32" goed te keuren.

Op 05 juli 1989 wordt bij Besluit van de Executieve het BBP "Wannekouter - Stalkruid" definitief goedgekeurd.

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

Het doel van het BBP "Wannekouter - Stalkruid" was om de uitbreiding van een school mogelijk te maken.





*Gebouw op de hoek van de Wannekouterlaan en de Stalkruidlaan*







Dit zijn de belangrijkste voorschriften om te onthouden:

<b>BBP</b>	<b>Vergelijking</b>	<b>GBP</b>
 <p data-bbox="266 743 678 821">Gebied met voorzieningen van collectief belang en/of openbare dienst (schoolinstelling)</p>	<p data-bbox="699 323 992 373">Op het gebied van voorzieningen van collectief belang in het GBP:</p> <ul data-bbox="748 386 992 1031" style="list-style-type: none"> <li>• Voorzieningen van collectief belang blijven de hoofdbestemming van het gebied in het BBP.</li> <li>• Het BBP is strenger omdat het de voorzieningen beperkt tot één school.</li> <li>• Het BBP voorziet in het bouwen van woningen in het geval dat er geen schoolvoorzieningen worden gebouwd. Het GBP maakt huisvesting en handelszaken mogelijk als een gebruikelijke aanvulling op voorzieningen of huisvesting.</li> </ul>	 <p data-bbox="1013 743 1360 793">Gebied met voorzieningen van collectief belang of openbare dienst</p>
<p data-bbox="266 1100 354 1119"><b>IMPACT:</b></p> <p data-bbox="266 1121 1360 1247">De opheffing van het BBP brengt de aanleg van het gebied niet in gevaar, omdat het GBP in de plaats treedt van het BBP via het gebied met voorzieningen van collectief belang. Het BBP is zeker strikter en beperkt tot een schoolvoorziening. De terugkeer naar de eisen van het gebied met voorzieningen van collectief belang in het GBP maakt het echter mogelijk om de voorzieningen te variëren naargelang de behoeften van de wijk en verhindert de mogelijkheid om deze toe te wijzen aan kantoren of productieve activiteiten.</p> <p data-bbox="266 1268 1360 1320">We kunnen dus besluiten, in termen van bestemmingen, dat de opheffing van het BBP geen impact zal hebben op het huizenblok.</p>		

Kaart van de toelaatbare kantorsaldi (KaTK's):




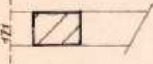



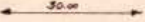

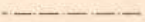



/



## **1.2 Analyse van de erfgoedkwestie in het licht van de plannen**

/

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

*Legende bij het BBP - Plan van aanleg:*

LEGENDE	
	Limite du plan particulier. Grens van het bijzonder plan.
	Limite du P.P.A. 50-06 Grens van het B.P.A. 50-06
	Limite du P.P.A. 50-31 Grens van het B.P.A. 50-31
	Parcelles existants et numéros de police. Bestaande percelen en politienummers.
	Constructions existantes (établissement scolaire) Bestaande gebouwen (onderwijsinstelling)
	Cours et jardins. Koeren en tuinen.
	Arbre existant. Bestaande boom.
	Nombre de niveaux des bâtiments existants: Aantal bouwlagen der bestaande gebouwen:
<i>R</i>	- Rez-de-chaussée Gelijkvloers
+2	- Nombre d'étages Aantal verdiepingen
+T	- Toiture à versants Hellend dak
	Cote (m). Maatlijn (m)
	Alignement réalisé à maintenir. Uitgevoerde te behouden rooilijn.
	Front de bâtisse. Bouwlijn.
	Zone de recul Achteruitbouwzone
	Zone d'équipements d'intérêt collectif et/ou de service public (établissement scolaire). Zone voor uitrustingen van algemeen belang en/of van openbare diensten (onderwijsinstelling).
	Voirie existante. Bestaande weg.

<b>HUIZENBLOK 1</b>		
<b>BBP</b>	<b>Feitelijke situatie 1977</b>	<b>Feitelijke situatie 2019</b>
		
	<b>Voorschriften BBP</b>	<b>GSV</b>
Inplantingen	De inplanting kan in een discontinue volgorde plaatsvinden, maar moet de indruk wekken dat er sprake is van een doorlopende bebouwing.	<p>Aan de kant van de openbare weg is de gevel ingeplant aan de rooilijn of aan de voorzijde van het gebouw.</p> <p>Wat het gemeenschappelijke deel betreft, moet de inplanting tegen de bestaande constructie worden uitgevoerd.</p> <p>Voor het gedeelte dat niet op een partijlijn ligt, moet een zijdelingse terugslagzone in acht worden genomen. Artikel 7 van het GSV geeft aan dat het bouwwerk op een gepaste afstand van de grenzen van het perceel wordt ingeplant, rekening houdend met de omvang van de omringende bouwwerken, de eigen omvang, de bestaande voorgevel van het gebouw en het behoud van de bezonning van de naburige percelen. Onderstaande tekening stelt een afstand van 3 meter voor.</p>
Bouwhoogtes	De maximale hoogte algemeen van de constructies is 15 m.	De aanpalende gebouwen hebben tussen de 3 en 4 niveaus en zijn dus lager dan 15 meter. De GSV beperkt daarom de bouwhoogtes verder.
Diepten	Het BBP voorziet in een D/O van 1,3, wat, gezien de toegestane bouwhoogtes en de vereiste inplantingen, een impact heeft op de diepte van de constructies.	De GSV stelt dat:  Wat de partijlijn betreft, mag de diepte niet meer bedragen dan het partijlijnprofiel van het diepste naburige gebouw en mag de diepte niet meer dan drie meter meer bedragen dan het partijlijnprofiel van het ondiepste naburige gebouw.

		We zijn hier gedeeltelijk in het geval van gebouwen die een hoek vormen. Er moet ook rekening worden gehouden met het concept van een goed ontwerp.
Gebied voor koeren en tuinen	De onbebouwde delen zijn ofwel betegeld ofwel aangelegd als tuin met het boombeplanting. Een boomgordijn moet worden voorzien aan de grens van de schoolzone met de achterkant van de percelen gelegen aan de Bonekruidlaan.	De aanleg van gebieden voor koeren en tuinen is gericht op de ontwikkeling van de flora, zowel kwalitatief als kwantitatief. Min 50% doorlaatbare en beplante oppervlakte
Gevels	Consistentie van bouw- en samenstellingsmaterialen met aangrenzende gebouwen en lijst van te gebruiken materialen. Een blinde gevel is niet toegestaan.	Geen verplichting voor het esthetische aspect van de gevel. Blinde benedenverdiepingen zijn verboden.
Uitsprongen	Uitsprongen zijn toegestaan op voorwaarde dat deze harmonieus verdeeld zijn over de hele gevel en beperkt zijn tot een oppervlakte van 40% van de gevel	De totale breedte van de balkons en terrassen is minder dan 2/3 van de breedte van de gevel.
Dak	In de voorschriften van het BBP zijn hiervoor geen voorschriften opgenomen	Geen verplicht daktype
Afsluiting	Groene hekwerken zijn het enige type hekwerk dat is toegestaan, mits ze verborgen zijn in de beplantingen.	De afsluiting is verplicht om een onbebouwd stuk grond af te bakenen van de openbare weg. geen enkele verplichting voor het type afsluiting, mits het aan de grond is bevestigd, minstens 2 meter hoog is en een reliëf heeft dat aanplakken afraadt.
Achteruitbouwstrook	Beplant gebied voor recreatiedoeleinden. Kan niet boven of onder de grond worden gebouwd. Achteruitbouwstrook die aan de voorkant van de straat wordt afgebakend door een plint of sokkel van blauwe steen of gevelsteen die van 0,20 tot 0,50 m boven het niveau van de stoep uitkomt.	De achteruitbouwstrook wordt ingericht als tuintje met beplanting in volle grond.
<p>Het BBP bevat andere algemene esthetische voorschriften om de bouw van gebouwen in harmonie met de omliggende gebouwen mogelijk te maken.</p> <p>De GSV voorziet in een minimum van 50% doorlaatbare en beplante oppervlakte in koer- en tuingebieden, terwijl het BBP het percentage niet specificeert. Het BBP daarentegen voorziet in een overgang naar privé-tuinen door een boomgordijn in de Bonekruidlaan.</p> <p>Er kan van worden uitgegaan dat de opheffing van het BBP geen significante gevolgen zal hebben voor de omvang van de gebouwen.</p>		

## **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.

Het BBP "Wannekouter - Stalkruid" voorzag een school op de hoek van Wannekouterlaan en de Stalkruidlaan.

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 bouwbestemmingen en -eigenschappen 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.

### **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 gebied met een tekort aan groene ruimte bevindt;
- dichtbij een buurtcentrum (Mutsaard)
- dichtbij een bestaande kern van lokale identiteit (Mutsaard)
- dichtbij een commerciële kern (Mutsaard)
- dichtbij een gewestelijke MM-fietsroute (langs de Maelbeek)

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



#### 4.2.2. Bijzonder Bestemmingsplan (BBP)

Het BBP is goedgekeurd in 1989, 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.

=> Op basis van de hierboven beschreven vergelijkende analyse zal de totale opheffing van het BBP weinig invloed hebben op de ontwikkeling van het gebied. Het GBP maakt het mogelijk om de bestemming in het gebied met voorzieningen van collectief belang te beschermen en tegelijkertijd de mogelijkheid te behouden om huisvesting als secundaire bestemming te hebben.

#### 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 "Wannekouter - Stalkruid" 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).

De vergelijkende analyse van de vereisten van het BBP en het GBP toonde overeenkomsten met een gebied met voorzieningen van collectief belang. Het GBP is iets flexibeler in het definiëren van deze voorzieningen. Bovendien maakt het een bestemming voor huisvesting als gebruikelijke aanvulling op huisvesting en/of voorzieningen mogelijk.

##### **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 specifieker zijn dan in de GSV.

Wat **de locatie** betreft, heeft de opheffing van het BBP geen gevolgen omdat de constructies voor de voorgevels nog steeds op één lijn zullen moeten blijven. Een zijdelingse afstand wordt bewaard aan de zijde die geen aangrenzend gebouw heeft.

Wat **de diepte** betreft, beperkt de door het BBP vastgestelde 1,3 P/S de diepte van de constructies enigszins. Het GSV geeft aan dat de diepte niet meer dan drie meter het aangrenzende profiel van het ondiepste gebouw mag overschrijden.

De bovenstaande figuur illustreert de diepte-uitbreidingen zoals toegestaan door een maximalistische interpretatie van de GSV. In het geval van gebouwen die een hoek vormen, moet ook rekening worden gehouden met het begrip goede ruimtelijke ordening.

De GSV maakt het mogelijk

- een vloeroppervlakte van 3255 m<sup>2</sup>, een vloeroppervlakte van 7268 m<sup>2</sup> met 4 etages. De P/S is 2.2.

Het BBP legt nauwkeurige **bouwhoogtes** op met een maximale hoogte van 15 meter. Bij opheffing van het BBP neemt de GSV het over. De GSV legt algemeen bouwhoogtes op die vergelijkbaar zijn met die van de aangrenzende gebouwen. De bouwhoogtes rond de perimeter van het BBP zijn 3 tot 4 verdiepingen hoog, d.w.z. iets lagere hoogtes van ongeveer 1 verdieping. In het geval van sloop-heropbouw zou de GSV niet toestaan om een bouwhoogte van 15 meter te bereiken behalve in het geval van aangevraagde (en toegestane) afwijkingen bij de aanvraag van een stedenbouwkundige vergunning.

Wat de **binnenste blokken** betreft, leidt de opheffing van het BBP niet tot extra overlast.

De binnenkant van het blok beslaat momenteel 45% van het perceel. Dit percentage kan naar beneden worden bijgesteld (ongeveer 40%) als gevolg van de grotere diepte. De kwaliteit van het interieur van het blok zou echter kunnen toenemen. Het GSV schrijft namelijk voor dat ten minste 50% van het binnenplaats- en tuinoppervlak een doorlaatbaar oppervlak moet zijn. Er zal niet mogen worden gebouwd in het binnenste van het blok en het gebied dat momenteel in beton is gegoten om als speelplaats te worden gebruikt, zal gedeeltelijk moeten worden gesaneerd.

Het zonlicht van het interieur van het blok mag niet te veel worden aangetast omdat de bouwhoogtes gelijk zijn aan die van de omgeving, met name de Bonekruidlaan. Bovendien zal de noordelijke ligging van de constructie een beperkte invloed hebben op het zonlicht van andere huizen in de omgeving.

Op het niveau van de **achteruitbouwstrook** preciseren de voorschriften van het BBP enkele elementen ten opzichte van de GSV. De opheffing van het BBP zal niettemin geen impact hebben. De GSV behoudt het beplante gebied en er kan dan ook van worden uitgegaan dat het geen noemenswaardige gevolgen voor het milieu zal hebben.

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

Het BBP "Wannekouter - Stalkruid" bevat geen voorschriften die gericht zijn op het behoud van het erfgoed. In dit opzicht, en gezien bovenstaande analyses van bestemmingen en inplantingen/bouwprofielen, zal de opheffing van het BBP geen gevolgen hebben voor het erfgoed.

#### 4.4.3 Op het niveau van de mobiliteit

De perimeter bevindt zich in bereikbaarheidszone C van de GSV en is dus beperkt toegankelijk voor het openbaar vervoer. De opheffing van het BBP zal mogelijk gevolgen

hebben voor de mobiliteit in het gebied door de verplaatsing van verschillende functies en hun parkeerbehoeften.

Een van de eerste veranderingen kan zijn dat een lokale voorziening, de school, wordt vervangen door een bovenlokale of zelfs regionale voorziening. Gezien de slechte toegankelijkheid van het gebied, de slechte verbinding met het openbaar vervoer (10 tot 15 minuten te voet tot tramlijnen 3 en 7) en de ligging in een woonwijk, verdient het behoud van een plaatselijke voorziening echter de voorkeur. Bovendien is de perimeter gelegen tussen twee prioritaire ontwikkelingsgebieden in de GPDO (Heizel en GGB 4), die vanuit Mutsaard gemakkelijk per tram bereikbaar zijn. Deze gebieden zijn prioritair voor grootschalige voorzieningen, in tegenstelling tot het gebied in kwestie, waar de vestiging van een grootschalige voorziening in strijd zou zijn met de bedoelingen van de GPDO.

Het behoud van een lokale voorziening sluit ook aan bij de regionale en gemeentelijke ambities om een stad van nabijheid te realiseren. De "10-minuten stad", waar alle essentiële voorzieningen binnen 10 minuten te voet bereikbaar zijn, is een van de pijlers van het Gemeentelijk Plan voor Duurzame Ontwikkeling dat momenteel door de Stad Brussel wordt opgesteld

Als de voorziening echter een bovenlokale voorziening zou worden, zou dit tot extra overlast kunnen leiden, met name op het gebied van mobiliteit en parkeren 's avonds. Een dergelijke verandering zou gepaard moeten gaan met mobiliteitsmaatregelen om het autoverkeer te beperken: verbetering van het openbaar vervoer, verbetering van de fietsroutes in en rond het gebied, enz.

Als het gebied bovendien, zoals in het GBP in secundair gebruik is toegestaan, voor woningbouw wordt bestemd, zou de autodruk kunnen toenemen. Indien het tracé en de omringende profielen worden gerespecteerd, zoals aanbevolen door de GSV, wordt het aantal mogelijke nieuwe woningen geschat op 100 à 125<sup>1</sup>. Met een gemiddelde automobilititeit van 46%<sup>2</sup> per huishouden, wat hier neerkomt op een schatting tussen 64 en 80 auto's, zou de mobiliteit van dit gebied kunnen worden aangetast, zowel wat het parkeren als wat het aantal autoverplaatsingen betreft. Gezien het GSV-project, dat het aantal parkeerplaatsen voor woningen zou beperken, alsmede de tendens om steeds minder te parkeren en het openbaar vervoer te verbeteren, kan echter worden geschat dat dit percentage lager zal zijn.

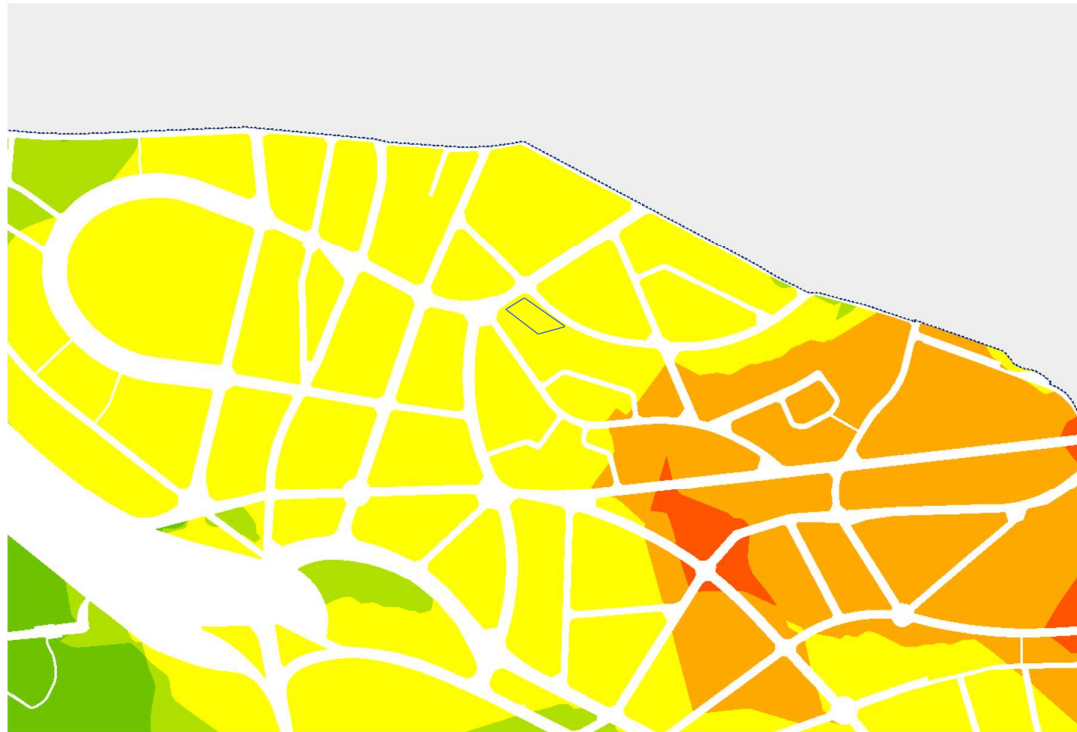
Bovendien zijn er mogelijkheden en kunnen bepaalde elementen de mobiliteitspraktijken verbeteren. Het gebied ligt namelijk niet ver (8 minuten te voet) van het plaatselijke identiteitscentrum van Mutsaard waar diverse winkels en voorzieningen zijn gevestigd. Door de voetgangersroute naar dit aantrekkingspunt te verbeteren zou van deze nabijheid kunnen worden geprofiteerd.

Bij de analyse van de dekking van lokale voorzieningen binnen 10 minuten lopen, bevindt het gebied zich in het geel, met een score van 40 tot 60% van de aanwezige voorzieningen. Het is echter niet ver van een oranje zone (60 tot 80%).

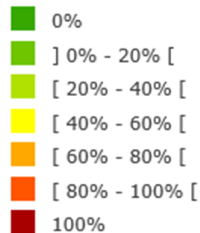
---

<sup>1</sup> Aantal woningen berekend op basis van een vloeroppervlakte tussen 2.000 en 2.500m<sup>2</sup>. In de wijkmonitoring wordt de gemiddelde oppervlakte van een woning in de wijk Mutsaard geschat op ongeveer 78,55m<sup>2</sup>

<sup>2</sup> Cijfers van het Brussels Instituut voor Statistiek en Analyse.



Score total - Totale score



De analyse belicht de ontbrekende voorzieningen, d.w.z. een medisch centrum en bijbehorende voorzieningen, een buitensportvoorziening, diverse sportdiensten, een buurthuis, een kindercentrum, een huiswerkschool, een tramhalte, een metrohalte en een halte van de NMBS.

Hoewel de bereikbaarheid met het openbaar vervoer minder goed is, moet de nabijheid van tramstations (lijn 3 en 7) worden benadrukt. Deze tramlijnen liggen op ongeveer 12 minuten lopen van het centrum van Brussel en de Heizel. Door te werken aan voetgangersverbindingen met deze mobiliteitspunten zou de impact van de komst van woningen worden beperkt.

Ten slotte kan een uitbreiding van het openbaar vervoer en een verbetering van de fietsroutes worden overwogen. Hoewel het in de buurt van twee RCM's ligt (route C en route M), is het blok niet gemakkelijk bereikbaar per fiets, met name door een gebrek aan fietspaden. Een betere aansluiting op deze routes is een kans die kan worden ontwikkeld in geval van een toename van de woningdichtheid.

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

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

Voor de bodem geeft het BBP aan dat:

- in de gebieden voor koeren en tuinen, de onbebouwde delen, betegeld of aangelegd als tuin met een boombeplanting, zonder - tegenstelling tot de GSV - te verduidelijken dat deze doorlaatbaar moet zijn en voor 50% moet worden beplant. De door de GSV toegestane diepte van de installaties zou de oppervlakte van de binnenkant van het blok kunnen verkleinen. De GSV zou echter een gedeeltelijke ontpoldering mogelijk maken van het gebied binnen het blok dat momenteel gebetonneerd is (schoolplein).

Bovendien garanderen andere voorschriften een betere behandeling van de bodem:

- Voorschrift 0.6 van het GBP wijst erop 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 huizenblokken aantasten, zijn onderworpen aan de speciale regelen van openbaarmaking.
- Voorschrift 8.4 van het GBP bepaalt dat het stedenbouwkundig karakter van de bouwwerken en installaties strookt met dat van het omliggende stedelijke kader; hun wijzigingen worden onderworpen aan de bijzondere openbaarmakingsregels; De omgeving van de gebouwen en installaties van voorzieningen van collectief belang dragen bij aan de totstandkoming van het groene maas.

Zo maken de voorschriften van het GBP en de GSV het mogelijk om de opheffing van het BBP op te vangen.

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

De opheffing van het BBP zou het gebruik mogelijk maken van de voorschriften van de GSV, die gunstiger zijn voor de vergroening van de binnenblokken. De door de GSV toegestane diepte van de terreinen zou de oppervlakte van het binnenblok kunnen verkleinen. De toepassing van de eis dat 50% van het erf en de tuin doorlaatbaar moet zijn, zal echter leiden tot meer groen in vergelijking met de bestaande situatie waarin het gebied volledig ondoorlaatbaar is (speelplaats).

#### 4.4.6 Op sociaal-economisch niveau

De wijziging van de bestemmingen kan een impact vertonen op het sociale en economische domein:

Wat de **schoolvoorziening** betreft, staat de opheffing van het BBP de bescherming ervan in het gebied niet in de weg, omdat we ons in een gebied met collectieve voorzieningen van het GBP bevinden.

Wat ten slotte de andere "**secundaire**" bestemmingen betreft, biedt het GBP de mogelijkheid tot huisvesting en handel, de gebruikelijke aanvulling op voorzieningen of huisvesting.



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

Gezien het behoud van de groene ruimte en de voorzieningen van collectief belang hebben we op dit gebied geen enkele impact gevonden.

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 aanleg van de plaatsen zullen de wijk in staat stellen om zich op harmonieuze wijze verder te ontwikkelen.