

VILLE DE BRUXELLES
STAD BRUSSEL

DEPARTEMENT URBANISME - PLAN
DEPARTEMENT STEDENBOUW - PLAN

BUANDERIE
WASHUISSTRAAT

PLAN PARTICULIER D'AFFECTATION DU SOL N°

60-18/60-19

BIJZONDER BESTEMMINGSPAN NR.

ABROGATION TOTALE DU PPAS 60-18/60-19
TOTALE OPHEFFING VAN BBP 60-18/60-19

**Rue de la Buanderie 15 – 31, sur la majeure partie de la parcelle cadastrale
M1566K**

Washuisstraat 15 - 31, op het grootste deel van het kadastrale perceel M1566K

Referentie Nova: 04/BBP/166636

Referentie Gewest: BRU_0201_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,

Het College / Het College,

Michaël GOETYNCK
Directeur général / Directeur generaal

Ans PERSOONS

VERMOEDELIJKE OMVANG VAN DE EFFECTEN VAN DE VOLLEDIGE OPHEFFING VAN HET PLAN IN HET LICHT VAN DE CRITERIA VAN BIJLAGE D VAN HET BWRO

1 INLEIDING.....	4
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.....	5
2 REDENEN VOOR DE UITWERKING VAN HET BBP	6
2.1 Historiek	6
2.2 Doelstellingen van het BBP	6
3 VERGELIJKENDE ANALYSE.....	7
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.....	9
3.3 Vergelijkende analyse van de voorschriften van de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening (GSV) en het BBP	10
4 ANALYSE VAN DE CRITERIA VOOR DE VASTSTELLING VAN DE VERMOEDELIJKE OMVANG VAN DE EFFECTEN VAN DE PLANNEN.....	12
4.1 De mate waarin het plan in kwestie een kader definieert voor andere projecten of activiteiten	13
4.2 de mate waarin de uitwerking van het plan andere plannen, programma's of reglementen, met inbegrip van die welke deel zijn van een hiërarchisch geheel, beïnvloedt;	13
4.2.1 Het Gewestelijk Plan voor Duurzame Ontwikkeling (GPDO).....	13
4.2.2 Bijzonder Bestemmingsplan (BBP)	15
4.2.3 Het Gemeentelijk Ontwikkelingsplan.....	15
4.2.4 Conclusie.....	16
4.3 de gelijkwaardigheid 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, de ondergrond en het water	18
4.4.5 Op het niveau van de fauna en flora.....	18
4.4.6 Op sociaal-economisch niveau	18
4.4.7 Op het niveau van de mens,	18
4.5 De gelijkwaardigheid tussen de opheffing van het plan en de toepassing van de milieuwetgeving	19
5 KENMERKEN VAN DE EFFECTEN DIE SAMENHANGEN MET DE OPHEFFING VAN HET BBP EN HET GEBIED DAT KAN WORDEN GETROFFEN.....	19
5.1 De waarschijnlijkheid, duur, frequentie en omkeerbaarheid van de effecten:.....	19
5.2 De cumulatieve aard van de effecten:	19
5.3 De grensoverschrijdende aard van de effecten:.....	19

5.4	De risico's voor de menselijke gezondheid of het milieu (bijv. door ongevallen):	19
5.5	De orde van grootte en het ruimtelijk bereik van de effecten (geografisch gebied en omvang van de bevolking die getroffen kan worden):.....	19
5.6	De waarde en de kwetsbaarheid van het gebied dat de effecten zou kunnen ondergaan, wegens:	19
6.	CONCLUSIES	20

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 'Washuisstraat' al dan niet grote gevolgen kan hebben voor het leefmilieu.

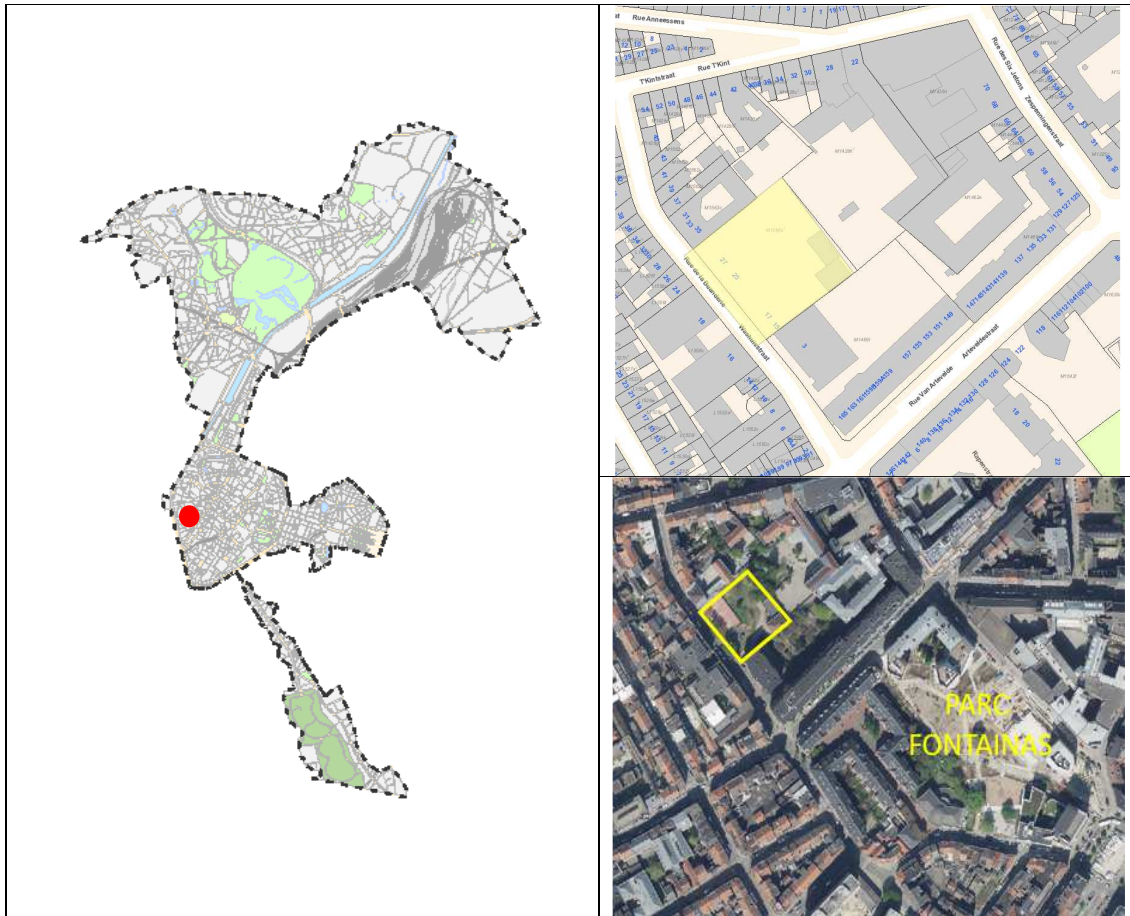
1.2 Voorstelling van de betrokken perimeter

1.2.1 Algemene locatie van het BBP

De perimeter van het BBP 60-18/60-19 "Washuisstraat" bevindt zich in de Vijfhoek van de Stad Brussel, meer bepaald in het noordwestelijke deel ervan. De perimeter is gelegen in de Washuisstraat 15-31, vlakbij het Fontainaspark en de sociale woningen in de Van Arteveldestraat. Aan de achterkant van de perimeter bevindt zich de Enfant Jesus-school.

1.2.2 Perimeter van het BBP

De perimeter van het BBP "Washuisstraat" bestrijkt een oppervlakte van ongeveer 5 ha. Het is in feite de Françoise Doltotuin, eigendom van de Stad. De perimeter omvat ook een ruimte voor kinderen en jongeren onderaan het perceel: het Centrum en Huis F. Dolto.



Locatie en bestaande situatie

1.2.3 Samenstelling van het BBP

Het BBP 60-19 "Washuisstraat" van 31 januari 1992 bestaat uit letterlijke voorschriften vergezeld van een plan van de feitelijke situatie, een plan van aanleg en een onteigeningsplan nr. 60-18.

1.2.4 Andere besluiten in de perimeter

Geen

1.3 Motivering van de opheffing

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

- de toepassing van de voorschriften van het BBP en de uitvoering van het onteigeningsplan 60-18 hebben het mogelijk gemaakt om het enige doel ervan te bereiken, namelijk de aanleg van een openbare groenzone in de perimeter;

- Hoewel de BBP een minimumdrempel voor de aanplant van hoge bomen oplegt, na de opheffing van de BBP, zal de toepassing van de voorschriften 0.6 en 12 van de GBP de ecologische en plantaardige kwaliteit van het gebied garanderen;

- Wat de gewestelijke stedenbouwkundige verordeningen betreft, zal de opheffing van het BBP weinig gevolgen hebben voor de toegestane afmetingen van de BBP-uitrustingszone.

2 Redenen voor de uitwerking van het BBP

2.1 Historiek

Op 16 september 1991 besliste de Gemeenteraad van de Stad Brussel om het BBP "Washuisstraat - nr. 60-19" met inbegrip van het onteigeningsplan nr. 60-18 goed te keuren.

Op 31 januari 1992 werd bij Besluit van de Executieve het BBP "Washuisstraat 60-19" en het onteigeningsplan ervan definitief goedgekeurd.

De ontwikkeling van het BBP "Washuisstraat" werd gerechtvaardigd door het feit dat "de aanleg van de groene ruimte in het gebied (...) essentieel is in een wijk die er bijzonder verstoken van is, en bijgevolg heeft de realisatie ervan een openbaar nutskarakter"¹.

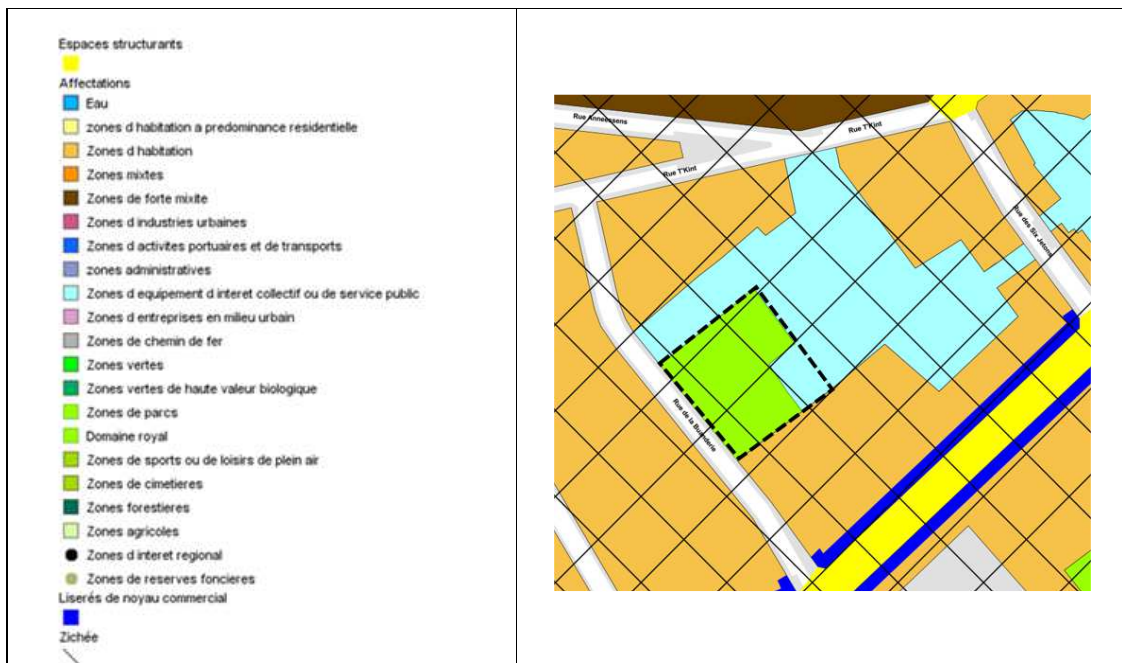
2.2 Doelstellingen van het BBP

Het BBP "Washuisstraat" stelde voor om een openbare groenzone aan te leggen door de onteigening van het perceel Washuisstraat nr. 23 (perceel 1566Z op het plan van de juridische situatie van het BBP, vandaag opgenomen in het kadastraal perceel M1566K2) en door het vrijmaken van het grootste deel van de perimeter van de gebouwen die toebehoren aan de Stad Brussel. Slechts een klein deel ten oosten van de perimeter laat constructies toe, op voorwaarde dat het gebruik ervan gekoppeld is aan de recreatieve functie van de groene ruimte.

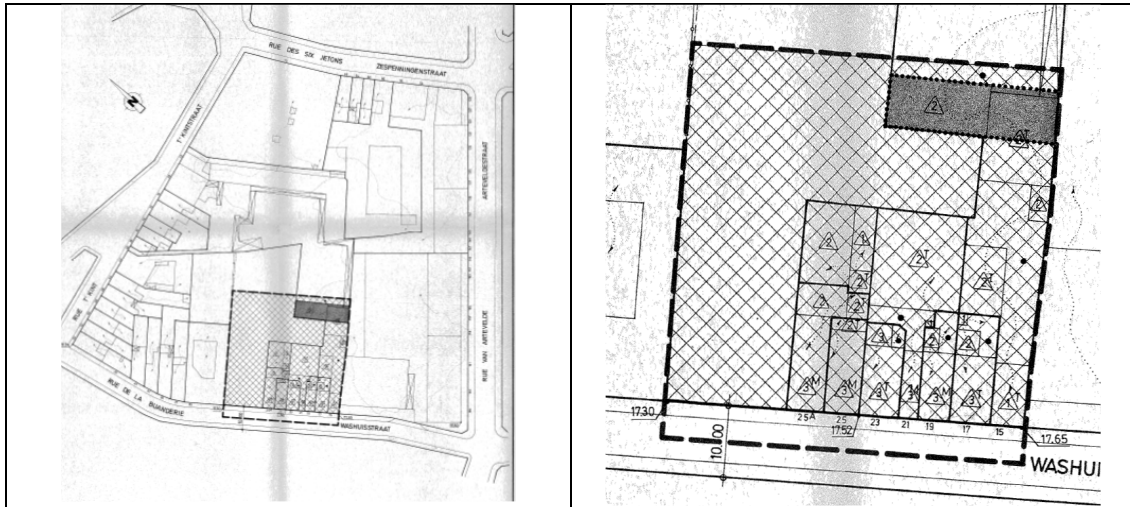
¹ Uittreksel uit het register bij de notulen van de gemeenteraad van Brussel - zitting van maandag 16 september 1991.

3 Vergelijkende analyse

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

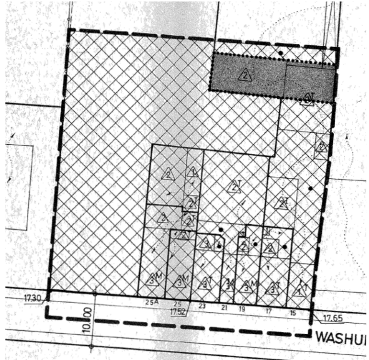



Hier beschrijven we de bijzonderheden van de perimeter met betrekking tot de eisen van het BBP en het GBP.



Bestemmingsplan van het BBP

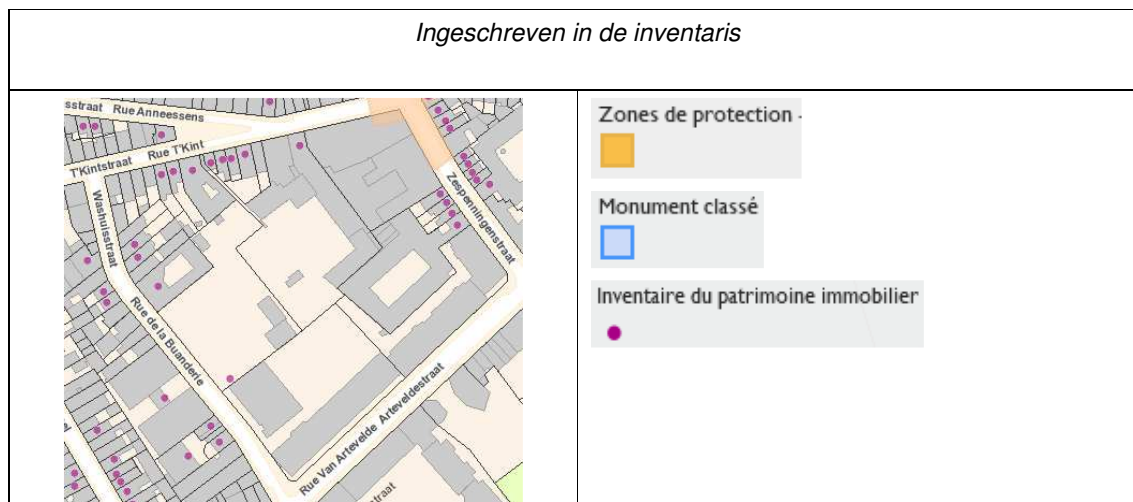
Dit zijn de belangrijkste voorschriften om te onthouden:

BBP	Vergelijking	GBP
	<p>In het parkgebied in het GBP is het BBP strenger in die zin dat het geen toestemming geeft voor de inplanting van voorzieningen of bedrijven die er de gebruikelijke aanvulling van en het toebehoren bij zijn.</p> <p>Het BBP is ook strenger in die zin dat het een voornamelijk recreatieve functie geeft aan het gebied.</p>	
<p>Openbare groenzone (rastergebied) en eventuele bouwzone (grijze zone)</p>	<p>Op het gebied van voorzieningen van collectief belang of publieke dienstverlening in het GBP is het BBP strenger omdat het gebied alleen kan worden bebouwd in verband met de recreatieve functie van het openbaar groen, en dit voor maximum 200 m² (er wordt geen oppervlakte bepaald in het GBP). De oppervlakte van het voorzieningengebied in het GBP is echter +/- 330 m².</p> <p>Opgemerkt moet worden dat de huidige gebouwen in het gebied al voor 1992 bestonden.</p>	<p>Parkgebied en gebied voor voorzieningen van collectief belang of van openbare diensten</p>
<p>IMPACT: De opheffing van het BBP zal de ontwikkeling van de Françoise Doltotuin niet in gevaar brengen omdat het GBP het BBP via het parkgebied vervangt.</p> <p>Voor het gebied waar mag worden gebouwd, zal de opheffing van het BBP geen noemenswaardige gevolgen hebben, omdat de belangrijkste bestemming van het gebied in het GBP voorzieningen van collectief belang of openbare diensten blijft. Huisvesting is ook toegestaan onder voorbehoud van speciale bekendmakingsmaatregelen. Het gebruik van het GBP opent dus meer mogelijkheden voor functies met behoud van de opdracht van algemeen belang van het gebied.</p> <p>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):

Niet relevant.

3.2 Analyse van de erfgoedkwestie in het licht van de plannen



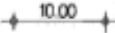

Het hele gebied is ingeschreven als GCHEWS in het GBP (gebied van cultureel, historisch en esthetisch belang of voor verfraaiing). Binnen deze gebieden "wordt de wijziging van de bestaande feitelijke toestand van de bouwprofielen of van het aanzicht van de gevels die vanaf de voor het publiek toegankelijke ruimten zichtbaar zijn, onderworpen aan bijzondere voorwaarden, die het gevolg zijn van de noodzaak om de culturele, historische of esthetische eigenschappen van die perimeters te bewaren of te valoriseren, of de verfraaiing ervan te bevorderen, mede door de architecturale kwaliteit van de op te richten bouwwerken en installaties".

Het toegangsportaal tot de Françoise Doltotuin is opgenomen in de inventaris van het onroerend erfgoed. Het BBP bevat van zijn kant geen enkel erfgoedvoorschrift.

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

Legende bij het BBP - Plan van aanleg:

LEGENDE - VERKLARING

	Limite du plan particulier. Grens van het bijzonder plan.
	Parcelles, bâtiments existants, cours couvertes et numéros de police. Percelen, bestaande gebouwen, overdekte koeren en politienummers.
	Cours et jardins. Koeren en tuinen.
	Nombre de niveaux des bâtiments existants : Aantal bouwlagen der bestaande gebouwen :
	- à toiture plate met plat dak
	- avec toiture à versants met hellend dak
	- avec toiture à la Mansard met mansardedak
	Niveau existant (m) au pied de la façade. Bestaand hoogtepeil (m) aan de voet van de gevel.
	Cote (m). Maatlijn (m).
	Alignement à maintenir. Te behouden rooilijn.
	Limite entre zones à affectation différente. Grens tussen zones met verschillende bestemming.
	Construction autorisée. Bebouwing toegelaten.
	Espace vert public. Openbaar groen.
	Voiries. Wegen.

HUIZENBLOK 1		
BBP	Feitelijke situatie 1987	Feitelijke situatie 2019

	Voorschriften BBP	GSV
Inplantingen	In de grijze zone: geen definitie van inplanting Maximale bebouwbare oppervlakte van 200 m ²	Vrijstaande bouwwerken in het gebied voor voorzieningen van collectief belang of openbare diensten
Bouwprofielen	2 niveaus met inbegrip van 1 plat dak en 1 geveldak	De aangrenzende gebouwen in het binnenterrein van het huizenblok zijn voornamelijk 2 verdiepingen hoog. Het is dus denkbaar dat bepaalde bouwwerken met één verdieping kunnen worden opgehoogd, onder de voorwaarden van artikel 7 van titel I van de GSV inzake vrijstaande bouwwerken (mogelijkheid om bij de indiening van de stedenbouwkundige vergunning een afwijking aan te vragen).
Diepten	/	Vrijstaande bouwwerken
Dak	Hellend en vlak	Geen verplicht daktype
Borden	Verbod	Verbod
Afsluiting	Art. 2.5	Artikel 2.5 van het BBP kan worden vervangen door artikel 14, titel I van de GSV.
De opheffing van het BBP zal geen noemenswaardige gevolgen hebben voor de inplantingen en de bouwprofielen.		

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 in het definiëren van de aanlegregels voor een bepaalde perimeter, zodat een kader kan worden opgezet voor de ontwikkeling van projecten of activiteiten binnen de perimeter.

Het BBP "Washuisstraat" wilde een recreatieve groene zone ontwikkelen, maar ook bouwwerken met functies die verband houden met het recreatieve aspect van het gebied.

Met de totale opheffing van het BBP zullen het de reglementen en de bepalingen in bestaande stedenbouwkundige aangelegenheden zijn, zoals het GBP en de GSV, die strikt van toepassing zullen 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. Elk project moet dan beantwoorden aan het begrip 'goede indeling van de plaatsen'.

4.2 de mate waarin de uitwerking 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).

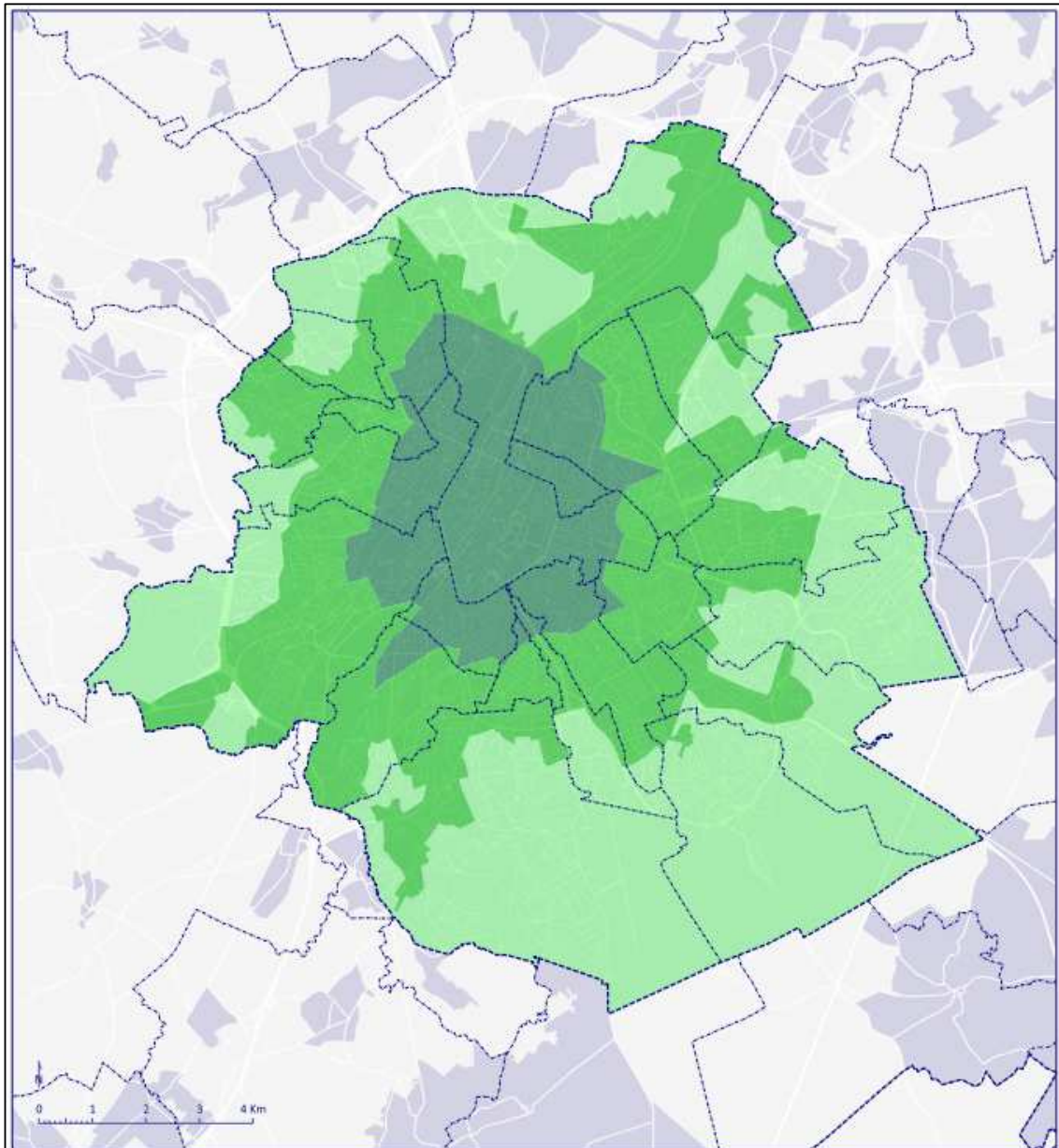
Om te zien in welke mate de totale opheffing van het BBP de andere plannen beïnvloedt, moeten ze een voor een geanalyseerd worden.

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 weinig groenruimte bevindt;
- wordt beschouwd als in hyper-centrum;
- Gedeeltelijk in zone voor stedelijke heropwaardering (westen van de perimeter);



Zones de verdoeiement 10 Vergroeningszones

- | | | |
|------------------|--|---------------|
| Limite régionale | | Gewestgrens |
| Limite communale | | Gemeentegrens |
| Réseau viaire | | Wegennet |

Zones de verdoeiement
Zone prioritaire de verdoeiement

Zone de renforcement du caractère vert des intérieurs d'îlot

Zone de protection de la ville verte de seconde couronne

Vergroeningszones
Prioritaire zone voor begroening

Zone met versterking van het groene karakter van de binnenterreinen van bouwblokken

Zone met bescherming van de groene stad in de tweede kroon

Kaart 10 van het GPDO: Vergroeningsgebieden

=> 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 schoolinfrastructuur 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.

=> Rekening houdend met die nieuwigheden, en gelet op de vergelijkende analyse die hierboven werd gedetailleerd, zal de totale opheffing van het BBP geen negatieve invloed hebben op de ontwikkeling van het gebied. Het GBP beschermt immers de groene recreatieve zone, terwijl met de GSV en het GBP de ontwikkelingsmogelijkheden binnen de bebouwbare zone in het BBP (voorzieningen van collectief belang of openbare diensten in het GBP) kunnen worden beperkt.

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 wordt niet aangegeven welke specifieke acties op het gebied van de stedenbouw moeten worden genomen.

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 voldoet 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 gelijkwaardigheid 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 "Washuisstraat" werd goedgekeurd voordat het GBP verschenen is. Het gevolg wil 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.

De eisen van het BBP liggen over het algemeen zeer dicht bij de eisen van het GBP. Het GBP is iets flexibeler, met name wat betreft de functies die het park of de voorzieningen moeten vervullen. Bovendien maakt het GBP de inplanting van woningen in plaats van bestaande 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.

Op **niveau van de inplanting** impliceert de opheffing van het BBP het gebruik van het concept van vrijstaande bouwwerken in de GSV en de daarmee samenhangende voorschriften. Toch blijft het gebied waar het BBP- en GBP-gebouwen worden ingeplant, hetzelfde. Met de opheffing van het BBP zijn de toegestane bebouwbare oppervlakten echter potentieel hoger.



Het gebied van de voorzieningen van collectief belang of openbare diensten in het GBP maakt een terreininname van ongeveer 330 m² mogelijk. In hetzelfde gebied kunnen volgens het BBP bouwwerken met een vloeroppervlak van maximum 200 m² worden gebouwd.

In **termen van bouwprofiel** legt het BBP precieze bouwhoogten op, die vermeld worden op het plan. Bij opheffing van het BBP neemt de GSV het over. De GSV legt algemeen bouwprofielen op die vergelijkbaar zijn met die van de aangrenzende gebouwen. Binnen de perimeter en de gebouwen in de rand van het BBP zijn de bouwprofielen meestal vergelijkbaar, namelijk 2 niveaus. Elders zitten we in een "vrijstaand bouwwerk". We gebruiken daarom het concept van een goede locatieaanleg, dat bepaalde criteria omvat zoals het behoud van zonlicht van naburige eigendommen. Bijgevolg zal de opheffing van het BBP het niet mogelijk maken om de bouwprofielen gevoelig te verhogen.

Op het niveau van de **daken** 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 maakt het mogelijk om meer verschillende soorten daken te gebruiken. Er kan echter worden gesteld dat dit geen significante gevolgen zal hebben voor het milieu.

4.4.2 Op het niveau van het erfgoed

Het BBP "Washuisstraat" bevat geen eisen voor het behoud van het erfgoed. In dit opzicht, en gezien de 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

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 verschillende functies en hun behoeften aan parkeerplaatsen. Gelet op de locatie van het BBP, zijn ligging die overlapt met de toegankelijkheidsgebieden A en B in de GSV, kunnen we ons echter

voorstellen dat een niet te verwaarlozen deel van de verplaatsingen reeds anders gebeuren dan met de auto en dat dit in de toekomst ook zo zal zijn.

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

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

Het BBP geeft echter aan dat 25% van het publieke groengebied moet worden beplant met hoogstammige bomen. Hoewel er geen numerieke drempels zijn binnen het GBP, is de ecologische/plantaardige kwaliteit van de zone gewaarborgd met betrekking tot de volgende elementen:

- Voorschrift 0.6 van het BBP 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 12.: Deze gebieden worden voornamelijk bestemd voor vegetatie, watermassa's en recreatieve voorzieningen.

Zo maken de voorschriften van 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 kunnen leiden tot een daling van het percentage hoogstammige bomen op de perimeter, met inachtneming van de in punt 4.4.4 genoemde elementen.

4.4.6 Op sociaal-economisch niveau

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

Wat de **huisvesting** betreft, betekent de opheffing van het BBP dat het mogelijk zal zijn om in het BBP, onder voorbehoud van bijzondere bekendmakingsmaatregelen, huisvesting te creëren op het gebied van voorzieningen van collectief belang of openbare diensten. Deze mogelijkheid is echter beperkt tot +/- 330 m² grondoppervlakte (= oppervlakte van de oppervlakte van de voorzieningen van collectief belang of openbare diensten binnen de omtrek van het BBP "Washuisstraat") op ongeveer 2 niveaus.

Wat ten slotte de bestemming "**park**" betreft, doet de opheffing van het BBP geenszins afbreuk aan de bescherming van deze groene long binnen een dichte wijk. Het GBP neemt het hier over en beschermt het park.

4.4.7 Op het niveau van de mens,

Gezien het onderhoud van de groene ruimte en de voorzieningen 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:

We hebben gezien dat, bij opheffing van het BBP, de effecten quasi onbestaande zijn. Het park is behouden, evenals de mogelijkheid om de perimeter zo goed mogelijk uit te rusten.

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):

De opheffing van het BBP kan leiden tot een lichte stijging van de bevolking in de wijk, omdat de voorschriften van het BBP de inplanting van huisvesting mogelijk maken in het gebied. Gezien de exploiteerbare oppervlakten zou de impact minimaal zijn.

5.6 De waarde en de kwetsbaarheid van het gebied dat de effecten zou kunnen ondergaan, wegens:

→ **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.