VILLE DE BRUXELLES

STAD BRUSSEL

DEPARTEMENT DEVELOPPEMENT URBAIN – PLANIFICATION ET DEVELOPPEMENT

DEPARTEMENT STADSONTWIKKELING – PLANNING EN ONTWIKKELING

CHARLEMAGNE II

KAREL DE GROTE II

PLAN PARTICULIER D'AFFECTATION DU SOL N°

41-43

BIJZONDER BESTEMMINGSPLAN NR.

ABROGATION TOTALE DU PPAS 41-42/43

TOTALE OPHEFFING VAN BBP 41-42/43

Immeubles sis à front de la rue de la Loi n^{os} 130 à 140 et chaussée d'Etterbeek n^{os} 11 à 23

Eigendommen gelegen langsheen de Wetstraat, n^{rs} 130 tot en met 140 en Etterbeekse steenweg n^{rs} 11 tot en met 23

Referentie Nova: 166521

Referentie Gewest: 166521

Annexe D Evaluation des incidences

Bijlage D Effectenevaluatie

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

Michaël GOETYNCK
Directeur général / Directeur-generaal

Le Collège / Het College,

Anaïs Maes
Echevine de l'Urbanisme / Schepen van Stedenbouw

20 december 2024

VERMOEDELIJKE OMVANG VAN DE EFFECTEN VAN DE TOTALE 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 5
1.2.1 Algemene locatie van het BBP 5
1.2.2 Perimeter van het BBP 5
1.2.3 Samenstelling van het BBP 6
1.2.4. Andere besluiten in de perimeter 6
1.4 Motivering van de opheffing 7
2. REDENEN VOOR DE UITWERKING VAN HET BBP 8
2.1 Historiek 8
2.2 Doelstellingen van het BBP 11
3. VERGELIJKENDE ANALYSE 12
1.1 Vergelijkende analyse van de grafische en schriftelijke voorschriften van het BBP en het GBP 12
1.2 Analyse van de erfgoedkwestie in het licht van de plannen 14
1.3 Vergelijkende analyse van de voorschriften van de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening (GSV) en het BBP 15
4. ANALYSE VAN DE CRITERIA VOOR DE VASTSTELLING VAN DE VERMOEDELIJKE OMVANG VAN DE EFFECTEN VAN DE PLANNEN 18
4.1 De mate waarin het plan in kwestie een kader definieert voor andere projecten of activiteiten 18
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; 18
4.2.1 Het Gewestelijk Plan voor Duurzame Ontwikkeling (GPDO) 18
4.2.2. Bijzonder Bestemmingsplan (BBP) 19
4.2.3. Het Gemeentelijk Plan voor Duurzame Ontwikkeling 19
4.2.4 Gedeelde visie 20
4.2.5 Conclusie 21
4.3 de afstemming tussen de opheffing van het plan en de integratie van milieuoverwegingen, vooral met het oog op de bevordering van duurzame ontwikkeling; 21
4.4 de milieuproblemen die verbonden zijn aan de opheffing van het plan; 21
4.4.1 Op stedenbouwkundig niveau 22
4.4.2. Met betrekking tot het erfgoed 22
4.4.3 Op het niveau van de mobiliteit 22
4.4.4 Op het niveau van de bodem, ondergrond en het water 22
4.4.5 Op het niveau van de fauna en flora 23
4.4.6 Op sociaal en economisch niveau 23
4.4.5 Op het niveau van de mens 23
4.5 De gelijkwaardigheid tussen de opheffing van het plan en de toepassing van de milieuwetgeving 23
5. KENMERKEN VAN DE EFFECTEN DIE SAMENHANGEN MET DE OPHEFFING VAN HET BBP EN HET GEBIED DAT KAN WORDEN GETROFFEN 24
5.1 De waarschijnlijkheid, duur, frequentie en omkeerbaarheid van de effecten: 24
5.2 De cumulatieve aard van de effecten: 24
5.3 De grensoverschrijdende aard van de effecten: 24
5.4 De risico's voor de menselijke gezondheid of het milieu (bv. door ongevallen): 24

5.5 De orde van grootte en het ruimtelijk bereik van de effecten (geografisch gebied en omvang van de bevolking die getroffen kan worden): 24
5.6 De waarde en de kwetsbaarheid van het gebied dat kan worden getroffen, omwille van: . 24
6. CONCLUSIES 24

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 totale opheffing van het BBP "Karel de Grote II" 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 41-43 "Karel de Grote II" ligt in de "Europese Wijk" van de Stad Brussel. De perimeter ligt langs de Wetstraat en In de onmiddellijke nabijheid van de publiek toegankelijke groene ruimte/ het “Maalbeekdaltuin”.

1.2.2 Perimeter van het BBP

De perimeter van het BBP "Karel de Grote II" bestrijkt een oppervlakte van ongeveer 0,35 ha. Het ligt op de hoek van de Wetstraat en de Etterbeeksesteenweg. De perimeter ligt gedeeltelijk op het perceel E112 w² en omvat perceel E109T.

Deze percelen vormen een groot deel van het bouwblok dat in talrijke planningsdocumenten vaak wordt aangeduid als 'Ilot 130'.



Locatie en bestaande situatie

1.2.3 Samenstelling van het BBP

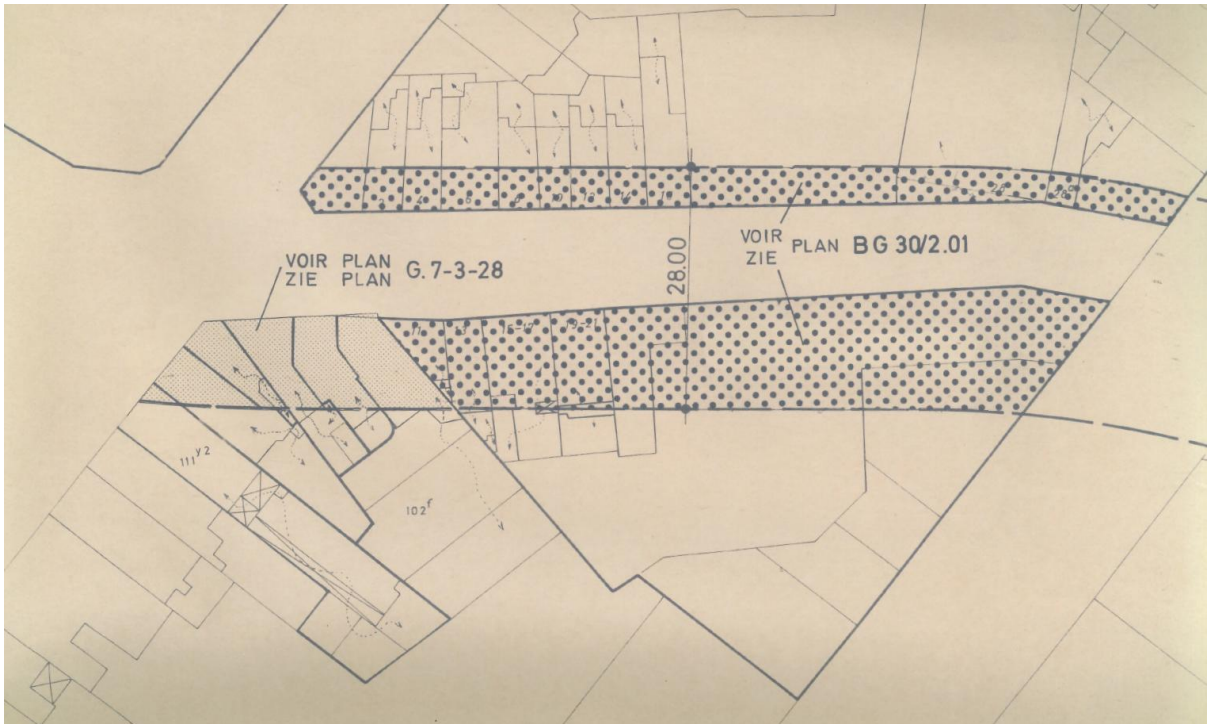
Het BBP 41-42 41-43 "Karel de Grote II" van 16 maart 1964 goedgekeurd door de Gemeenteraad op 16 maart 1964 en vervolgens bekrachtigd bij Koninklijk Besluit van 21/05/1964 bestaat uit letterlijke voorschriften die gepaard gaan met een bestemmingsplan en een onteigeningsplan.

1.2.4. Andere besluiten in de perimeter

Koninklijk Besluit van 21/05/1964 tot goedkeuring van het plan van aanleg nr. 41-42/43 (eigendommen gelegen langsheen de Wetstraat, nrs. 130 tot en met 140 en Etterbeeksesteenweg nrs. 11 tot en met 23) te Brussel, met inbegrip van een bestemmingsplan en een onteigeningsplan, en houdende besluit tot onmiddellijke inbezitneming van de eigendommen die aangegeven zijn op het onteigeningsplan.

Koninklijk Besluit van 01/02/1972 tot instelling van een procedure van extreme urgentie met het oog op de verbreding van de Etterbeeksesteenweg.

Koninklijk Besluit van 21/05/1973 waarbij het algemeen nut vordert de onmiddellijke inbezitneming bevolen van de onroerende goederen nodig voor de verbreding door het Wegenfonds, van de Etterbeeksesteenweg op het grondgebied van de Stad Brussel.



KB van 21/05/1973

Koninklijk Besluit van 03/04/1980 tot herziening van het bijzonder plan van aanleg n° 41-42/43 (eigendommen gelegen langsheen de Wetstraat nrs. 130 tot en met 140 en Etterbeeksesteenweg nrs. 11 tot en met 23) om de Staat in de mogelijkheud te stellen een kantoorgebouwencomplex voor de diensten van de Europese Gemeenschappen (EEG) op de hoek van de Wetstraat en de Etterbeeksesteenweg op te richten en tot belasting van de Staatssecretaris van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest met de uitvoering van dit besluit.

In april 2008 heeft de regering van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest het richtplan voor de Europese wijk goedgekeurd.

Besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 16 december 2010 betreffende de tenuitvoerbrenging, via een bijzonder bestemmingsplan, van het project tot definiëring van een stadsvorm voor de Wetstraat en naaste omgeving in de Europese Wijk.

Besluit van het College van de Stad Brussel van 24/03/2011 waarbij het beheer van de ontwikkeling van het BBP 08-01 Wetstraat wordt overgedragen aan het Gewest.

Besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 15 december 2011 tot goedkeuring van de perimeter van gewestelijk belang bestemd voor het project van gewestelijk belang voor de Wetstraat en haar omgeving.

Besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 12 december 2013 betreffende de tenuitvoerbrenging, via een bijzonder bestemmingsplan, van het project tot definiëring van een stadsvorm voor de Wetstraat en naaste omgeving in de Europese Wijk.

Besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 12 december 2013 tot goedkeuring van de gezoneerde gewestelijke stedenbouwkundige verordening "Wetstraat".

Ministerieel besluit van 08 mei 2018 houdende instructie om over te gaan tot de uitwerking van het Richtplan van Aanleg voor de zone "Wetstraat".

Op basis van de resultaten van het openbaar onderzoek, het advies van de autoriteiten en dat van de Gewestelijke Ontwikkelingscommissie (GOC) heeft de regering besloten om het RPA Wetstraat te annuleren.

Besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 6 juli 2023 tot goedkeuring van de Gedeelde Visie voor de Europese wijk .

1.4 Motivering van de opheffing

De totale opheffing van BBP nr. 41-42 41-43 "Karel de Grote II" wordt gevraagd om de volgende redenen:
- het BBP uit 1964 had tot doel een kantoorgebouw te bouwen maar dit project werd nooit uitgevoerd;

- in verschillende besluiten werd gevraagd om het BBP te wijzigen of te annuleren, ten eerste om de aangrenzende Etterbeeksesteenweg te kunnen verbreden en ten tweede om een ander gebouw op het perceel te kunnen bouwen;

- de vergunning 23L/79, afgegeven op 03/10/1980, geeft toestemming voor de bouw van het gebouw dat zich momenteel op de perimeter van het BBP bevindt maar dat niet aan de voorschriften voldoet: Blok "130";

- de voorschriften van het BBP komen helemaal niet meer overeen met de bebouwde omgeving van 1964 en zijn niet meer goed geïntegreerd in het huidige stedelijke weefsel; het resultaat is een moeilijke interpretatie van de voorschriften en een administratieve complexiteit die moet worden vereenvoudigd;

- de voorschriften van het BBP beperken de veranderingsmogelijkheden voor het zogenaamde blok "130" aanzienlijk;

- de voorschriften van het BBP komen niet meer overeen met de uitdagingen die zijn vastgelegd in de ruimtelijke visie die voor de Europese wijk ontwikkeld werd.

2. Redenen voor de uitwerking van het BBP

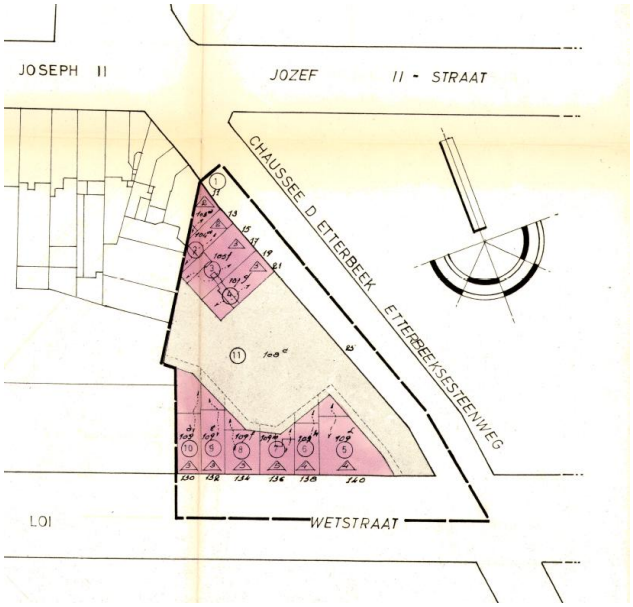
2.1 Historiek

Op 09/12/1963 stelde de Stad voor om een kantoorgebouw te bouwen op haar eigendom gelegen langsheen de Etterbeeksesteenweg nr. 23 (voormalige monumentale trap naar de Wetstraat, overdekte markt en elektriciteitsonderstation). Deze bouw zou worden uitgevoerd door de privésector op basis van een erfpacht.

Hiervoor was het echter nodig dat de gebouwen aan de Etterbeeksesteenweg nrs. 11 tot 21 en aan de Wetstraat nrs. 130 tot 140 onteigend werden. Een aantal van deze gebouwen dreigden ineen te storten en vormden het voorwerp van uitzettingsmaatregelen.

Dit voornemen kon alleen worden gerealiseerd als er een bijzonder bestemmingsplan werd verkregen.

Op 16/03/1964 keurde de Gemeenteraad het BBP nr. 41-42 (onteigening) 41-43 (bestemming) "eigendommen gelegen langsheen de Wetstraat nrs. 130 tot en met 140 en Etterbeeksesteenweg nrs. 11 tot en met 23 in Brussel", met inbegrip van een bestemmingsplan en een onteigeningsplan, goed. Hiermee werd vervolgens ingestemd via het Koninklijk Besluit van 21 mei 1964. In het besluit werd ook besloten om onmiddellijk bezit te nemen van de eigendommen die op het onteigeningsplan staan.



Onteigeningsplan van het BBP

Naar aanleiding van een plan van de Staat om de Etterbeeksesteenweg te verbreden, diende de Gemeenteraad op 15/03/1971 bij de hogere overheid een aanvraag in om het BBP 41-42/43 te mogen herzien.

Op 26 november 1971 deelde het Ministerie van Openbare Werken aan de Stad Brussel mee dat, ingevolge een besluit van de regering met het oog op de vestiging van het nieuwe gebouw

voor de Ministerraad van de Europese Gemeenschappen, het deel van het blok dat onder het BBP valt, door de Staat moest worden onteigend en verzocht de Stad om het BBP 41- 42/43 te herzien.

Op 21/05/1973 beviel een Koninklijk Besluit het Ministerie van Openbare Werken om de percelen in bezit te nemen met het oog op de verbreding van de Etterbeeksesteenweg.

Op 03/04/1980 werd bij Koninklijk Besluit besloten dat het BBP 41-42/43 moest worden herzien zodat de Staat een kantorencomplex kon bouwen voor de diensten van de Europese Gemeenschappen.

Op 07/10/1980 leverde de gedelegeerde ambtenaar aan de Regie der Gebouwen van de Staat bouwvergunning nr. 23L/79 af voor het perceel gelegen aan de Wetstraat 108 tot 114 en 130 tot 140 op de hoek van de Etterbeeksesteenweg en de Jozef II-straat (nrs. 105 tot 131) voor de bouw van een kantoorgebouw en parkings voor gebruik door de EEG. In de vergunning staat dat de aanvraag niet in overeenstemming is met het BBP dat op 21/05/1964 is goedgekeurd en wordt vermeld dat de herziening van dit BBP is vastgelegd bij Koninklijk Besluit zodat de Staat het complex kan bouwen dat het voorwerp van de bouwvergunning vormt.

Het gebouw werd dus gebouwd en het BBP nr. 41-42/43 werd nooit officieel ingetrokken.

Het gebouw werd gekocht door de EEG die het vandaag de dag nog steeds gebruikt.

In 2008 werd het richtplan voor de Europese wijk goedgekeurd door het Gewest.

Als gevolg hiervan werd in 2010 besloten om een BBP "Wetstraat" op te stellen, waarbij het projectbeheer werd overgedragen aan het Gewest. Dit BBP zou impliciet hebben geleid tot intrekking van het BBP Karel de Grote dat volledig in de perimeter was opgenomen maar nooit werd afgerond.

In 2018 besloot de regering om de procedure te starten voor het opstellen van een RPA Wetstraat in plaats van een BBP. Het BBP Karel de Grote 41-42/43 is ook opgenomen in de perimeter. Op basis van de resultaten van het openbaar onderzoek, het advies van de autoriteiten en dat van de Gewestelijke Ontwikkelingscommissie (GOC) heeft de regering echter besloten om het RPA Wetstraat te annuleren.

In 2022 ging het Gewest over tot goedkeuring van de gedeelde visie voor de Europese wijk, die in overleg met de gemeenten en gewestelijke instanties werd opgesteld. De gedeelde visie bestaat uit twee delen: enerzijds de stadsvisie voor de hele wijk die een kader en een stappenplan vormt voor de ontwikkeling van een aantal initiatieven op korte, middellange of lange termijn, en anderzijds de stedenbouwkundige aanbevelingen voor het project als geheel die het concept van goede planning specificeren en verduidelijken.

In 2023, wanneer de Europese Commissie haar kantoorruimte wil beperken en reorganiseren om deze duurzamer te maken, werd een omvangrijke vastgoedoperatie opgezet. 21 bestaande gebouwen, waaronder Wetstraat 130, werden in één enkele keer overgedragen aan de Belgische Staat, ondersteund door Cityforward met Whitewood als beheerder. Deze gebouwen werden opnieuw op de markt gebracht om gerenoveerd, herontwikkeld en geherprogrammeerd te worden. Het gebouw aan de Wetstraat 130 maakte deel uit van deze gebouwen.

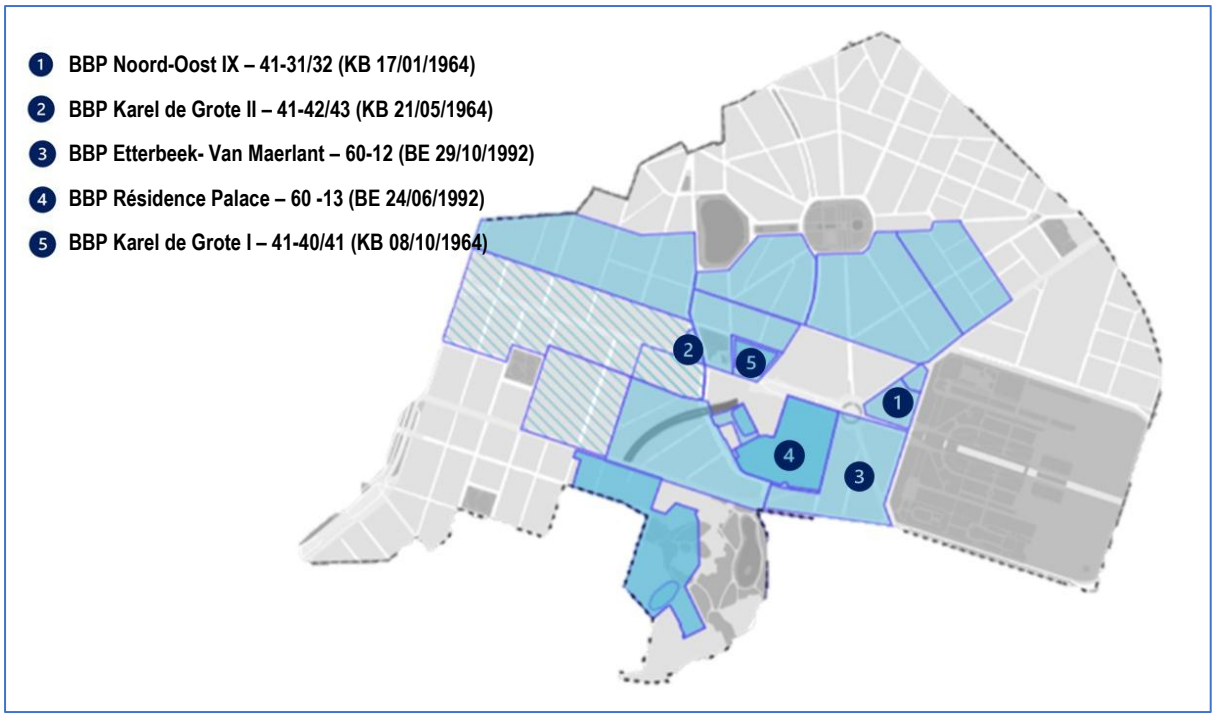
In 2024 schreef Whitewood met de steun van het BMA een architectuurwedstrijd uit voor de herontwikkeling van het kantoorgebouw aan de Wetstraat 130. In november 2024 werd een winnaar gekozen.

Vandaag is een nieuw ILO-project in ontwikkeling binnen de perimeter van het BPA. Het ILO-project heeft als doel een multifunctionele ruimte te creëren die kantoren, woningen en gemeenschapsvoorzieningen combineert. Het project onderscheidt zich door zijn vermogen

om moderniteit te verzoenen met erfgoedbehoud. De architecten hebben bijzondere aandacht besteed aan de integratie van de emblematische gevels van Polak in de nieuwe ontwikkeling, waardoor een harmonieuze verbinding ontstaat tussen historisch erfgoed en hedendaagse innovatie.

De verschillende opheffingen van BBP's die in de Noordoostwijk worden overwogen:

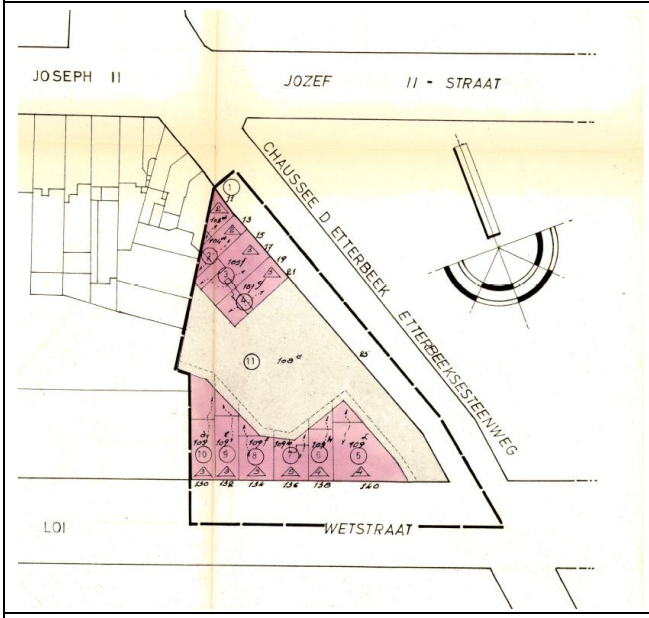
Dit betreft een indicatief overzicht onder voorbehoud van goedkeuring door het College/de Gemeenteraad.



2.2 Doelstellingen van het BBP

Zoals vermeld in de historiek was het doel van het BBP de bouw van een kantoorgebouw en de onteigening van vervallen gebouwen.

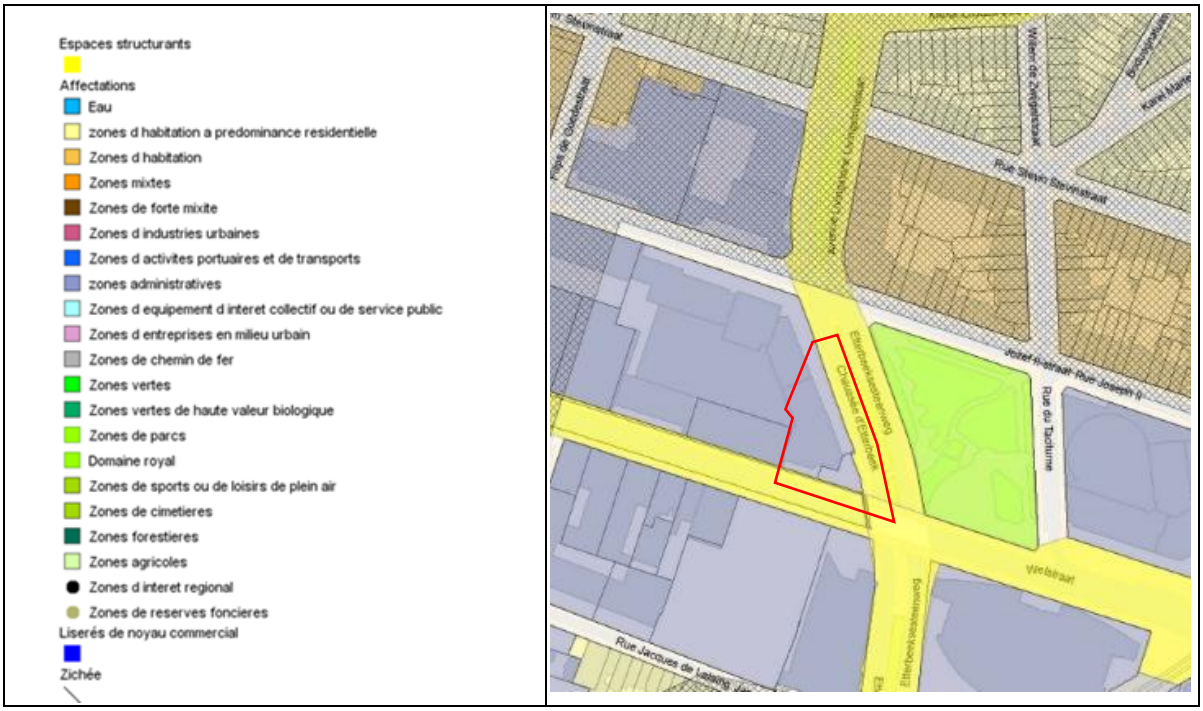
Na de beslissing om de Etterbeeksesteenweg te verbreden in 1973 (waarbij werd ingegrepen op de bebouwbare zone van het BBP), en de bouw van een kantoorgebouw voor de EEG in 1980, werden de stedelijke vorm en de volumetrie van het oorspronkelijke project op te geven.

BBP onteigeningsplan	***Feitelijke situatie 1961***
	
BBP bestemmingsplan	***Feitelijke situatie 2019***
	

Het gebouw gebouwd op het hoekperceel voldoet niet aan de voorschriften van het BBP

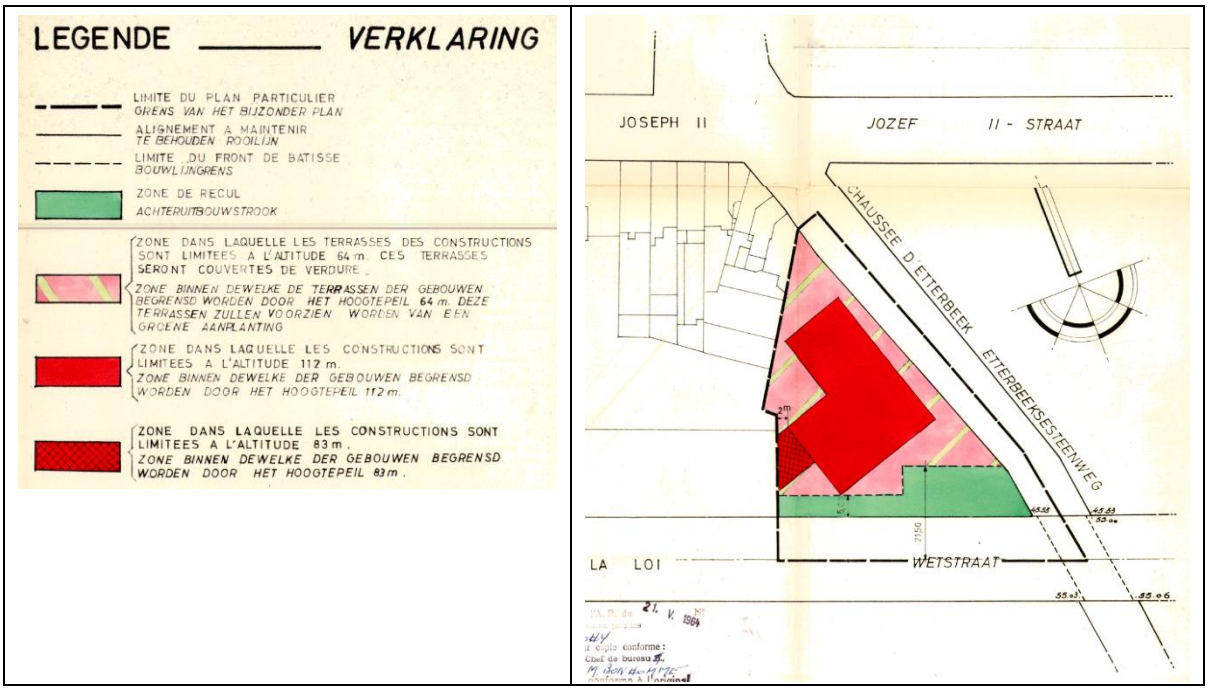
3. Vergelijkende analyse

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



Bestemmingsplan van het GBP

1 deel van het blok is opgenomen in het BBP "Karel de Grote II". Hier beschrijven we de bijzonderheden van het blok met betrekking tot de voorschriften van het BBP en het GBP.



Bestemmingsplan van het BBP

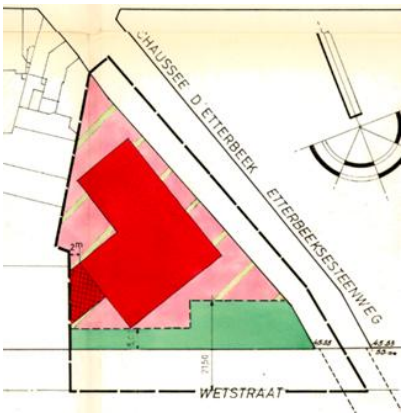
Stedenbouwkundige voorschriften

Artikel 1:
Al de voorschriften van het gemeentelijk bouwreglement blijven van toepassing voor zover zij niet gewijzigd worden door hiernavolgende bijzondere voorschriften

Artikel 2 – Omvang van de gebouwen
De verhouding tussen de oppervlakte van het perceel, begrepen tussen de as van de wegen die het omvingen en de totale oppervlakte van de vloeren van het gebouw, te rekenen vanaf het gelijkvloers, Wetstraat, is 4,75 (maximum verhouding tussen oppervlakte en vloer).

Artikel 3 – Hoogtebegrenzing:
De maximale hoogtepeilen van 64, 83 en 112 m vinden hun oorsprong in de werkzaamheden van algemene nivelering van de Stad Brussel en waarvan het herkenningspeil, genomen op de zuiderkant van de onderste trede van de toegangstrap tot het Beursgebouw, 18,661 m bedraagt.

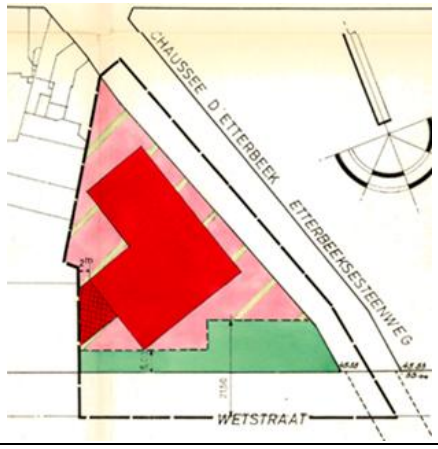
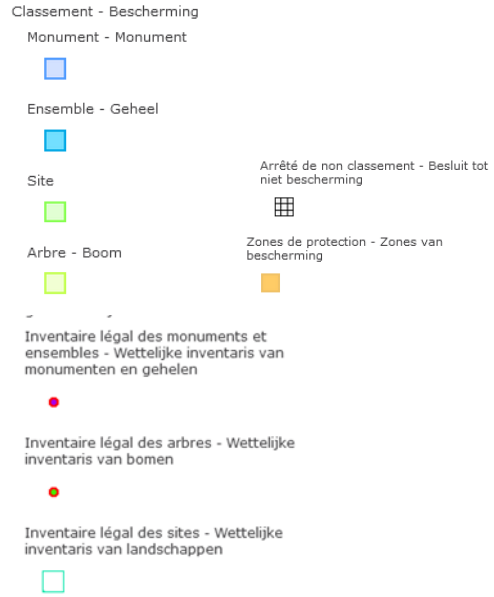
Artikel 4 – Bergplaatsen:
Binnen de omtrek van het plan dient er verplichtend een parking voorzien te worden naar rato van een parkeerplaats voor autovoertuig per honderd vierkante meter bouwvlakken.

<table>
<tr><th colspan="3">BLOK</th></tr>
<tr><th>BBP</th><th>Vergelijking</th><th>GBP</th></tr>
<tr>
<td>
</td>
<td>Het BBP bepaalt of beslist niet over bestemmingen.

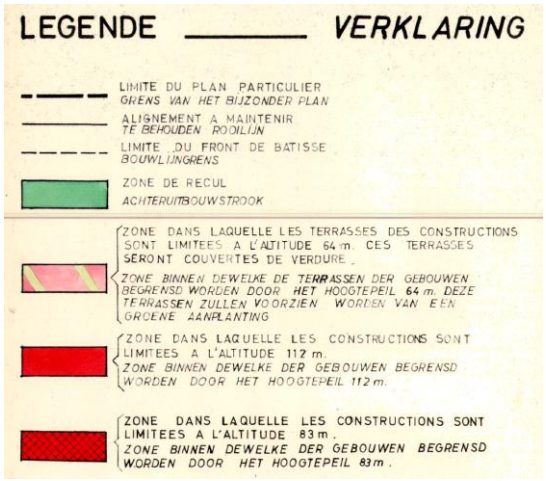
Bij het GBP liggen de percelen in de administratieve zone:
Deze gebieden zijn bestemd voor kantoren en woningen. Ze kunnen ook worden bestemd voor uitrustingen van collectief belang of van openbare diensten, voor kantoren en productieactiviteiten.
7.2. Deze gebieden kunnen ook worden bestemd voor productieactiviteiten voor zover ze verenigbaar zijn met de bestemmingen bedoeld in 7.1.
7.3. Deze gebieden kunnen ook worden bestemd voor handelszaken waarvan de vloeroppervlakte niet meer dan 1.000 m² per project en per gebouw bedraagt (...).
De vergroting van de vloeroppervlakken kan worden toegestaan nadat de akten en werken aan speciale regelen van openbaarmaking zijn onderworpen.
7.4. De stedenbouwkundige kenmerken van de bouwwerken en installaties moeten stroken met die van het omliggende stedelijke kader; hun wijzigingen worden onderworpen aan de speciale maatregelen van openbaarmaking.</td>
<td></td>
</tr>
<tr><td colspan="3">IMPACT: Als het BBP wordt ingetrokken, zal het GBP de bestemmingen blijven beperken tot die welke door de administratieve zone zijn toegestaan.

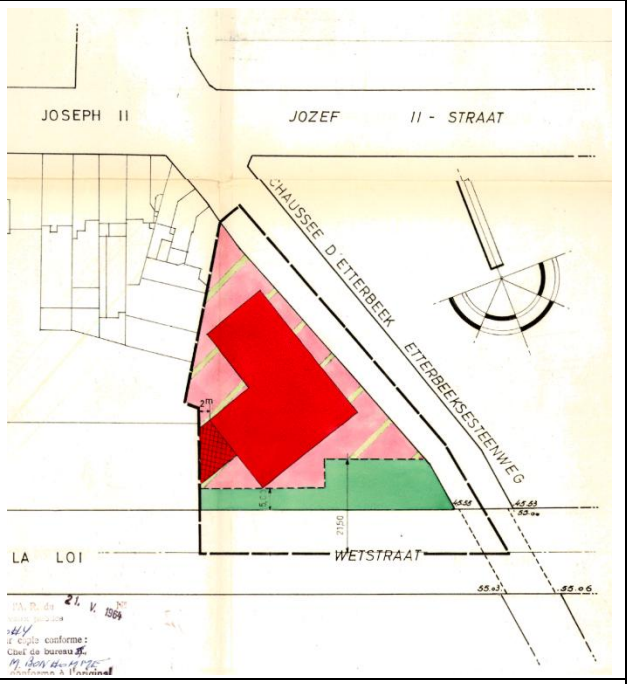
We kunnen dus besluiten, in termen van bestemmingen, dat de opheffing van het BBP geen impact zal hebben op het blok.</td></tr>
</table>

1.2 Analyse van de erfgoedkwestie in het licht van de plannen

Bescherming *Ingeschreven in de inventaris*	*BBP*
	
	De gebouwen gelegen Etterbeekse steenweg n°1 zijn ingeschreven in de inventaris van 19 augustus 2024 (gevels opgericht door architect Polak in 1987) 
We kunnen dus besluiten, in termen van erfgoed, dat de opheffing van het BBP geen impact zal hebben op het blok. Integendeel, de opheffing versterkt het behoud van het bestaande waardevolle bouwkundig erfgoed.	

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

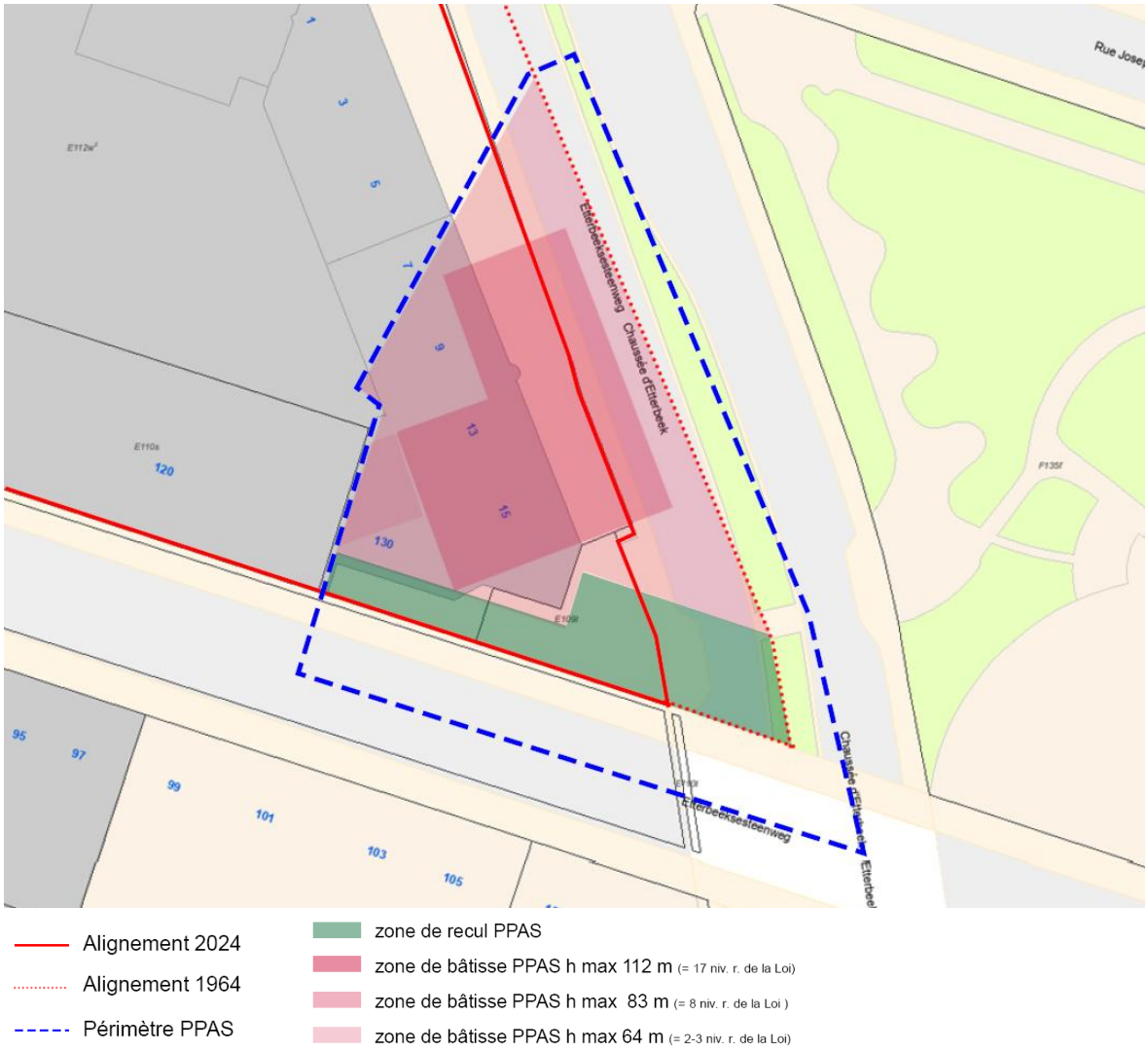




Analyse van de door het BBP voorgeschreven afmetingen:

Hoogte BBP	Hoogte ten opzichte van de Wetstraat		Hoogte ten opzichte van de Etterbeeksesteenweg	
	m	niveaus	m	niveaus
45.55 (niv. Etterbeeksesteenweg)	- 9,48	3	0	0
55.03 (niv. Wetstraat)	0	0	9,48	3
64	8,97	2 of 3	18,45	5 of 6
83	27,97	8	37,45	11
112	56,97	17	66,45	20

Analyse van de inplantingen



Vergelijkende analyse

	Voorschriften BBP	***GSV***	***Feitelijke situatie***
Inplantingen	Kant Etterbeeksesteenweg: Op de rooilijn van de Etterbeeksesteenweg van 1964.	Kant Etterbeeksesteenweg: Achter de huidige rooilijn van de Etterbeeksesteenweg, om aan te sluiten op de voorkant van het gebouw.	Etterbeeksesteenweg: Achter de huidige rooilijn van de Etterbeeksesteenweg.
	Kant Wetstraat De inplanting houdt zich aan een achteruitbouwstrook van 5 tot 10 m	Kant Wetstraat Op de rooilijn	Kant Wetstraat Op de rooilijn
Bouwhoogten	Het BBP staat een basis van 3 niveaus toe aan de Wetstraat, wat overeenkomt met 6 niveaus aan de Etterbeeksesteenweg, met een overhangende uitsteek van ongeveer 15 niveaus	Kant Etterbeeksesteenweg Gezien de bouwhoogten van de Wetstraat en de Jozef II-straat zou een uitbreiding van 2 verdiepingen voldoen aan de GSV. Kant Wetstraat:	Kant Etterbeeksesteenweg: G+6 met 2 inspringende niveaus; Kant Wetstraat: Gelijkvloers G + 7 niveaus met een inspringend niveau (9 niveaus)

		Het naburige gebouw is 9 verdiepingen hoog De bouwhoogten komen overeen met het profiel van het bestaande gebouw.	Of G+5 met 3 inspringende niveaus (9 niveaus)
Bebouwingsdichtheid	Mogelijkheid om ongeveer 15.000 m² bovengronds te bouwen	/	
Sinds de verbreding van de Etterbeeksesteenweg in 1973 kunnen de in het BBP voorziene inplantingen niet langer behouden blijven omdat ze de openbare weg aantasten. Voor de inplantingen moet daarom worden verwezen naar de GSV. De bouwhoogten die toegestaan zijn in het BBP zijn veel hoger dan het niveau dat toegestaan is door de GSV. In geval van opheffing zouden de toegestane bouwhoogten overeenkomen met de feitelijke situatie gezien de constructie van het bestaande gebouw. De uitsteek die in het BBP wordt toegestaan, tast de openbare weg echter ook aan. De binnengebieden van de bouwblokken zullen beter beschermd worden (bebouwing op maximaal ¾ van het perceel, doorlaatbaarheid van koeren en tuinen voor 50%).			

Parkeren:

Het BBP voorziet in 1 parkeerplaats per 100 m² bebouwd niveau.

Als we kijken naar de maximale afmetingen, zou het BBP een gebouw toestaan dat in totaal ongeveer 15.000 m² bovengronds zou kunnen zijn. Hiervoor zouden 150 parkeerplaatsen moeten worden aangelegd.

⇨ Voor gebouwen die op minder dan 500 m van een metrostation liggen, voorziet het GSV in: 1 parkeerplaats voor de eerste sectie van 250 m2 vloeroppervlak en 1 parkeerplaats voor elke volgende sectie van 200 m2 vloeroppervlak, dit wil zeggen 76 parkeerplaatsen.

In dit geval is het GSV echter strenger dan het BBP.

Als conclusie kan worden gesteld dat de intrekking van het BBP geen gevolgen zal hebben voor het parkeren, aangezien de meest beperkende norm, namelijk die van het GSV, van toepassing zal zijn.

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 uit het definiëren van de ontwikkelingsregels voor een deel van het blok, waardoor de bouw van een hoogbouw mogelijk wordt.

In het BBP werd de bestemming van het te bouwen gebouw niet gespecificeerd.

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 GPDO of ook het GemPDO en de Ruimtelijke visie voor de Europese wijk, zullen op hun beurt de strategische ontwikkelingsprincipes bepalen. Elk project moet dan beantwoorden aan het begrip ‘goede indeling van de plaatsen’.

4.2 de mate waarin de 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 kwesties op het vlak van stedenbouwkunde en de indeling van het grondgebied regelen en kaderen. Deze instrumenten zijn opgesteld op twee niveaus, namelijk op gewestelijk en op gemeentelijk niveau. Vanuit hiërarchisch oogpunt zijn de inrichtingsplannen die voorafgaan aan het BBP de volgende: de ontwikkelingsplannen (GPDO, GemOP en Ruimtelijke Visie) 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 gepaste antwoorden te bieden op de uitdagingen en inzet waarmee Brussel momenteel te maken heeft.

Volgens de kaarten van het Gewestelijk Plan voor Duurzame Ontwikkeling (GPDO) is het BPA gelegen:

- in het hart van het stedelijk centrum "Europese Wijk" (kaart 1: netwerk en visie);
- in de nabijheid van het station Brussel-Schuman (kaart 1);
- in het centrum van de prioritaire ontwikkelingspool "Europese Wijk" (kaart 2: grote gronddossiers);
- in een prioritaire vergroeningzone (kaart 3: groen-blauw netwerk), langs de strook van "Groene continuïteit";
- nabij een bestaande lokale identiteitskern (kaart 4: openbare ruimte en stadsvernieuwing);
- gelegen in een mobiliteitscorridor (kaart 6: structurerende mobiliteitsnetwerken);
- begrensd door twee bestaande openbaarvervoerlijnen met hoge capaciteit (kaart 6);
- in de nabijheid van een treinstation en metrostation (Schuman) (kaart 6);

- begrensd door twee gewestelijke fietsroutes (kaart 7: fietsnetwerk);
- begrensd door het Fiets-GEN (kaart 7: fietsnetwerk).

In het GPDO ligt de perimeter van het BBP in de prioritaire ontwikkelingspool van de Europese wijk, waarvoor de volgende doelstellingen zijn vastgesteld:

- De versterking van de functionele mix door de Etterbeeksesteenweg te gebruiken als verbinding tussen de woonwijken Sint-Joost (in het noorden) en Elsene (in het zuiden) en door nieuwe woon- en commerciële projecten te ontwikkelen in de Wetstraat;
- De organisatie van internationale architectuurwedstrijden zou de stedelijke kwaliteit van de Europese wijk moeten verbeteren;
- De herstructurering van blok 130 van de Europese Commissie.

=> De opheffing van het BBP verhindert niet dat beantwoordt wordt aan de verschillende doelstellingen die zijn vastgelegd door het GPDO. Integendeel, door het BBP op te heffen, kan er beter beantwoorden worden aan deze doelstellingen. Het handhaven van het BBP druist immers in tegen een algemene visie voor blok 130 en beperkt de ontwikkelingsmogelijkheden van het blok.

4.2.2. Bijzonder Bestemmingsplan (BBP)

Het BBP is goedgekeurd in 1992 (gedeeltelijk opgeheven in 2004), 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.

Het BBP gaf geen enkel detail over de bestemmingen.

=> op basis van de hierboven beschreven vergelijkende analyse zal de totale opheffing van het BBP geen negatieve invloed hebben op de ontwikkeling van de zone.

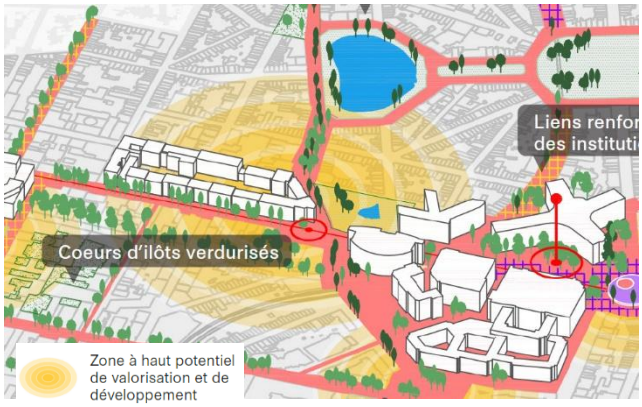
4.2.3. Het Gemeentelijk Plan voor Duurzame Ontwikkeling

Het GemPDO, dat op 07/11/2014 goedgekeurd werd door de Regering, bepaalt de strategische en territoriale doelstellingen voor het grondgebied van de Stad Brussel. Het GemPDO is in de eerste plaats cartografisch gestructureerd op basis van de 7 grote wijken van de Stad: de Vijfhoek, de Noordwijk, de Europese wijk, Laken, Neder-Over-Heembeek, Haren en de Louizawijk.

De volgende strategische doelstellingen zijn vastgesteld voor de Europese Wijk:

- Een levendige woonwijk maken van de Europese Wijk en tegelijkertijd activiteiten ontwikkelen om de Europese identiteit te versterken.
- Gebouwen verbouwen en de ingebruikname van het gelijkvloers aanmoedigen om te zorgen voor een diversiteit van functies. Dit omvat functionele, luxueuze, sociale en middelgrote woningen, evenals internationale en lokale voorzieningen en diensten.
- Zorgen voor het behoud en de opwaardering van het bestaande gebouwde erfgoed (neoklassiek, art nouveau en na-oorlogs) en een krachtig ecologisch en innovatief functioneel, technisch en esthetisch architectonisch voorbeeld ontwikkelen in renovaties en nieuwbouw.
- De veiligheid en kwaliteiten van de openbare ruimte verbeteren ten behoeve van leefbaarheid, recreatie,

- evenementen en ecologische veerkracht, met name dankzij de verschuiving van parkeren op straat naar parkeergarages.
- De Belliardstraat, de Wetstraat en de Kortenberglaan omvormen tot stadsboulevards en actieve fiets- en wandelpaden bevorderen met het oog op een betere integratie van de Europese functies in de omliggende wijken (Robert Schumanplein, Londenplein, Jourdanplein, Sint-Joostplein, Jamblinne de Meuxplein, Stadscentrum, enz.).



Met het oog hierop werd blok 130 geïntegreerd in een zone met een groot potentieel voor opwaardering en ontwikkeling.

De opheffing van het BBP zal het mogelijk maken om beter te voldoen aan de doelstelling om het bestaande gebouwde erfgoed te behouden en op te waarderen en om blok 130 te ontwikkelen.

4.2.4 Gedeelde visie

De Gedeelde Visie voor de Europese wijk werd goedgekeurd bij besluit van de Regering van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest van 6 juli 2023, het is een strategisch kader waarin de gewestelijke ambities voor openbare en private ruimten in de Europese wijk worden uiteengezet en strategische aanbevelingen (juridisch niet-bindend) worden gedaan aan particuliere ontwikkelaars, ontwerpers en overheden.

De visie moet worden opgevat als een richtsnoer voor de beoordeling van een goede planning door de overheid in het kader van het onderzoek van een aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning. Ze wordt van geval tot geval beoordeeld door de autoriteit die de vergunning afgeeft.

De gedeelde visie werd opgesteld onder leiding van perspective.brussels in overleg met urban.brussels, Leefmilieu Brussel, visit.brussels, het BMA-team en de betrokken gemeenten. Ze bestaat uit twee delen: enerzijds de stadsvisie voor de hele wijk die een kader en een stappenplan vormt voor de ontwikkeling van een aantal initiatieven op korte, middellange of lange termijn, en anderzijds de stedenbouwkundige aanbevelingen voor het project als geheel die het concept van goede locatieplanning specificeren en verduidelijken.

De visie voorziet in een gemengde Europese wijk waar woningen en diensten weer hun plaats krijgen, rustgevende openbare ruimten ten gunste van actieve modi, een handhaving van de bestaande dichtheid op projectniveau, de ontdichting en ontharding van de binnenterreinen van huizenblokken en de openbare ruimten, de opwaardering van historische typomorfologieën en de versterking van de culturele en toeristische aantrekkelijkheid van de wijk.

Deze overwegingen zijn als volgt van toepassing op bouwblok 130:
- Het verbinden van de ruimtes door het creëren van doorwaadbaarheid binnen bouwblok 130.
- Het bevorderen van woningontwikkeling en het activeren van de openbare ruimte via programma's die residentiële functies en kantoorfuncties ondersteunen.

- Het ondersteunen van de ontwikkeling van het Lokaal Identiteitskern (LIK) Maalbeek. Het Maalbeekdaltuin is momenteel een lokale openbare ruimte op de overgang tussen de site van de Europese Commissie en de bewoonde wijk ten noorden van Ambiorix-Zuid, bedreigd door de vestiging van bijkomende kantoren. De herinrichting van dit park en de inplanting van functies ter ondersteuning van het wonen moeten de residentiële dynamiek in deze zone versterken. De transformatie van het westelijk deel van bouwblok 130 biedt op lange termijn een kans om dit LIK te ondersteunen.
-

De Visie legt de nadruk op dichtheid en stedelijke vormen.
Projecten gelegen op een perceel binnen bouwblok 130 (binnen het BBP-perimeter) maken deel uit van een globale benadering op schaal van het bouwblok, met als doel het creëren van publieke doorwaadbaarheid binnen het blok. De overheid zal bijzondere aandacht besteden aan de samenhang van het geheel bij de transformatie van het blok.

- De creatie van publieke doorwaadbaarheid laat de aanleg toe van een fiets- en voetgangersverbinding tussen de Joseph II-straat en de Wetstraat, bij voorkeur aansluitend op de Philippe Le Bonstraat in het noorden en de Aarlenstraat of de Trierstraat in het zuiden. De configuratie moet visuele doorzichten bieden vanaf beide straten.
- Bij het ontwerp van de doorsteek moet rekening worden gehouden met het niveauverschil tussen beide straten en een vlotte doorgang voor iedereen worden verzekerd, inclusief personen met beperkte mobiliteit (PBM).
- Bij nieuwbouw of ingrijpende renovatie van een bestaand gebouw moet minstens 45% van de perceeloppervlakte onbebouwd blijven. Waar mogelijk wordt een deel van deze onbebouwde zone voorzien in volle grond.
- Voor projecten binnen bouwblok 130 geldt de dichtheid van het blok als referentie. Variaties in dichtheid zijn mogelijk op perceelsniveau.

Het BBP druist in tegen deze principes door een zeer dichtbebouwd blok voor te stellen zonder een ontharding van het binnenterrein. De opheffing van het BBP zal het mogelijk maken om beter te beantwoorden aan de Gedeelde Visie.

4.2.5 Conclusie

De totale opheffing van het BBP zal het mogelijk maken om de evolutie van de perimeter in betere samenhang met de stedenbouwkundige visie en de ontwikkelingsdoelstellingen die worden beoogd door de van kracht zijnde plannen, te verzekeren.

4.3 de afstemming 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

De opheffing heeft geen gevolgen, aangezien het BBP zich hier niet over uitspreekt.

Op het niveau van de fysieke eigenschappen

De opheffing van het BBP impliceert dat de fysieke bouwkenmerken die daarin zijn gedefinieerd, niet langer van toepassing zijn. De kenmerken zoals gedefinieerd in de GSV worden dan van kracht.

Vandaag wijkt het gebouw dat op het perceel gebouwd is af van de voorschriften van het BBP. Daarom zou de uitvoering van het BBP de toekomstige ontwikkeling van de wijk beïnvloeden. De opheffing behoudt de status-quo.

Wat **de inplanting** betreft, zou de uitvoering van het BBP betekenen dat de oude rooilijnen langs de Etterbeeksesteenweg in ere worden hersteld. Het BBP voorzag ook in een achteruitbouwstrook langs de Wetstraat. De inplantingsbeginselen van de GSV zijn daarentegen gebaseerd op het behoud van de huidige rooilijnen. De opheffing van het BBP zal dus geen gevolgen hebben.

Wat de diepte betreft, staat het BBP een hoogbouw toe in het midden van het perceel, wat de mogelijkheid om een binnenterrein te hebben, vermindert. De opheffing van het BBP en de toevlucht tot de voorschriften van de GSV en het GBP zullen het mogelijk maken om de binnenterreinen van blokken meer op te waarderen.

Wat de **bouwhoogten betreft**, staat het BBP een gebouw van G+16 verdiepingen toe ten opzichte van de Wetstraat. Bij opheffing van het BBP wordt de GSV van toepassing. De GSV legt op algemene wijze bouwhoogtes op die vergelijkbaar zijn met die van de aangrenzende gebouwen. Bijgevolg zal de opheffing van het BBP het niet mogelijk maken om de bouwhoogten aanzienlijk te verhogen en zal geen opmerkelijke gevolgen hebben.

4.4.2. Met betrekking tot het erfgoed

Het BBP spreekt zich niet uit over erfgoedkwesties. De uitvoering van het BBP zou echter betekenen dat de bestaande gebouwen gedeeltelijk moeten worden gesloopt. De opheffing van het BBP maakt het dus mogelijk om de bestaande gebouwen te behouden.

4.4.3 Op het niveau van de mobiliteit

De uitvoering van het BBP zou de parkeercapaciteit in het gebied hebben vergroot, maar tegelijkertijd nieuwe parkeerbehoeften hebben gecreëerd vanwege de dichtheid van het bebouwde gebied. De opheffing van het BBP zorgt voor het behoud van de bestaande situatie en heeft dus geen enkele impact op de mobiliteit in het gebied door de verplaatsingen die worden geïnduceerd door de verschillende functies en hun behoeften aan parkeerplaatsen.

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, ondergrond, of in verband met de waterproblematiek. We hebben niettemin gezien dat het BBP toelaat om

op een groot percentage (zelfs de totaliteit) van een huizenblok) te bouwen. Bijgevolg kan de opheffing van het BBP gunstig zijn voor de binnenplaatsen van huizenblokken, in het licht van de volgende elementen:

- Artikel 13 van de GSV verwijst naar een waterdoorlatend oppervlak van minstens 50 % in de gebieden voor koeren en tuinen. Deze doorlaatbare oppervlakte bestaat uit volle grond en is beplant. De volledige ondoorlaatbaarheid van het gebied mag enkel om hygiënische redenen worden toegestaan, als het om een bescheiden oppervlakte gaat. Bovendien moeten de ontoegankelijke platte daken van meer dan 100 m² worden ingericht als groene daken. De opheffing van het BBP is positief aangezien het de oppervlakte in volle grond verhoogt.
- Voorschrift 0.2 van het BBP beoogt de realisatie van groenruimten zonder restrictie in alle gebieden, meer bepaald om bij te dragen tot de verwezenlijking van het groen netwerk.
- Voorschrift 0.6 van het GBP geeft aan dat de handelingen en werken bij voorrang de groene, en vervolgens de minerale, esthetische en landschapskwaliteit van de binnenterreinen van huizenblokken moeten verbeteren en dat ze er de instandhouding of de aanleg van oppervlakken in volle grond moeten bevorderen. De handelingen en werken die de binnenterreinen van bouwblokken aantasten, zijn onderworpen aan de speciale regels van openbaarmaking.

De bepalingen van de GSV en het GBP hebben daarom een gunstige invloed op de effecten voor de bodem, de ondergrond en het water.

4.4.5 Op het niveau van de fauna en flora

De wijziging van de fysieke eigenschappen zal geen aanzienlijke impact hebben op de fauna en flora. Integendeel, het feit dat wordt teruggegrepen naar de GSV en het GBP zal het mogelijk maken om de binnenplaatsen van huizenblokken meer op te waarderen.

4.4.6 Op sociaal en economisch niveau

De opheffing van het BBP zal geen gevolgen hebben (geen voorschriften met betrekking tot bestemmingen).

4.4.5 Op het niveau van de mens

In dit domein hebben we geen effecten vastgesteld.

We hebben geen effecten vastgesteld voor de andere domeinen.

4.5 De gelijkwaardigheid tussen de 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 negatief gevolgen onbestaand zijn.

5.2 De cumulatieve aard van de effecten:

Niet van toepassing.

5.3 De grensoverschrijdende aard van de effecten:

Niet van toepassing.

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

Niet van toepassing.

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

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**

Niet van toepassing

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

Niet van toepassing.

→ **intensief grondgebruik**

Niet van toepassing.

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

Niet van toepassing

6. Conclusies

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

Dankzij de voorschriften van de GSV en het GBP en het concept van goede locatieplanning dat met name gekaderd wordt in het GemPDO en de Gedeelde Visie voor de Europese wijk, zal de wijk zich harmonieus kunnen blijven ontwikkelen.