VILLE DE BRUXELLES - STAD BRUSSEL

DEPARTEMENT URBANISME – PLAN

DEPARTEMENT STEDENBOUW - PLAN

PLAN PARTICULIER D'AFFECTATION DU SOL N° BIJZONDER BESTEMMINGSPLAN NR.

46-60 Faubourg- Harmonie

46-60 Voorstad- Harmonie

ABROGATION TOTALE DU PPAS 46-60

TOTALE OPHEFFING VAN BBP 46-60

Périmètre compris entre la rue du Faubourg, la rue de l'Harmonie, la chaussée d'Anvers et la rue de la Flèche

Perimeter inbegrepen tussen de Voorstadstraat, de Harmoniestraat, de Antwerpsesteenweg en de Pijlstraat.

Referentie Nova: 04/BBP/166502

Referentie Gewest: BRU_0111_004_C

Rapport justifiant l'absence d'incidence notable sur l'environnement au regard de l'annexe D du COBAT

Verslag ter rechtvaardiging van de afwezigheid van significant effect op het milieu volgens bijlage D van het BWRO

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,

Ans PERSOONS

brat

31/03/2022

INHOUDSOPGAVE

Inhoudsopgave **2**

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 6
1.3 Ontwikkeling van de wijk 7
1.4 Project op de site 9
1.5 Motivering van de opheffing 11

2 Redenen voor de uitwerking van het BBP **13**
2.1 Tijdslijn 13
2.2 Doelstellingen en inhoud van het BBP 13

3 Analyse van de inhoud van het NNP in relatie tot de bestaande feitelijke situatie **17**
3.1 Zone voor hoofdgebouwen (rood gebied) 17
3.2 Gebied met voorzieningen van collectief belang of openbare dienst (blauw gebied) 19
3.3 Gebied voor koeren en tuinen met beperkte constructie van bijgebouwen (groen en oranje gearceerd gebied) 19
3.4 Gebied voor koeren en tuinen (groen gebied) 20

4 Analyse van de inhoud van het BBP in relatie tot de bestaande juridische situatie **21**
4.1 Vergelijkende analyse van de grafische en schriftelijke voorschriften van het BBP en het GBP 21
4.2 Vergelijkende analyse van de voorschriften van de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening (GSV) en het BBP 30
4.3 Analyse van de erfgoedproblematiek 37
4.4 Analyse van verkavelingsvergunningen 38
4.5 Rooilijnen 39
4.6 Andere juridische elementen 39

5 Analyse van de criteria voor de vaststelling van de vermoedelijke omvang van de effecten van de plannen **40**
5.1 De mate waarin het plan in kwestie een kader definieert voor andere projecten of activiteiten 40
5.2 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 40
5.2.1 Het Gewestelijk plan voor duurzame ontwikkeling (GPDO) 41
5.2.2 Bijzonder Bestemmingsplan (BBP) 42
5.2.3 Het Gemeentelijke Ontwikkelingsplan 43
5.2.4 Conclusie 45
5.3 De afstemming tussen de opheffing van het plan en de integratie van milieuoverwegingen, vooral met het oog op de bevordering van duurzame ontwikkeling 45
5.4 De milieuproblemen die verbonden zijn aan de opheffing van het plan; 46
5.4.1 Methodologische inleiding tot thematische effectbeoordeling 46
5.4.2 Op stedenbouwkundig niveau 48

5.4.3 Op socio-economisch niveau 50
5.4.4 Met betrekking tot de mobiliteit 53
5.4.5 Met betrekking tot omgevingsgeluid en -trillingen 57
5.4.6 Met betrekking tot het microklimaat 60
5.4.7 Met betrekking tot de luchtkwaliteit 62
5.4.8 Met betrekking tot de bodem, ondergrond en het water 64
5.4.9 Met betrekking tot fauna en flora 68
5.4.10 Met betrekking tot de energie 70
5.4.11 Met betrekking tot het afval 71
5.4.12 Met betrekking tot de mens 71
5.5 De afstemming tussen de opheffing van het plan en de toepassing van de milieuwetgeving 72

6 Kenmerken van de effecten die samenhangen met de opheffing van het BBP en het gebied dat kan worden getroffen 72
6.1 De waarschijnlijkheid, duur, frequentie en omkeerbaarheid van de effecten: 72
6.2 De cumulatieve aard van de effecten: 72
6.3 De risico's voor de menselijke gezondheid of het milieu (bv. door ongevallen): 72
6.4 De omvang en de geografische ruimtelijke omvang van de effecten (geografisch gebied en bevolkingsomvang die kan worden getroffen): 73
6.5 De waarde en de kwetsbaarheid van het gebied dat kan worden getroffen, omwille van: 73

7 Conclusies 74

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 het BWRO.

Met dit document wordt beoogd de motivering, de richtsnoeren van het project en de elementen van de bestaande situatie die het project beoogt te wijzigen, toe te lichten, alsmede aan te tonen dat er geen sprake is van een significant effect op het milieu volgens bijlage D van het BWRO, voor het project tot volledige opheffing van het Bijzondere bestemmingsplan nr. 46-60 "Harmonie - Voorstad".

1.2 VOORSTELLING VAN DE BETROKKEN PERIMETER

1.2.1 Algemene locatie van het BBP

De perimeter van het BBP 46-60 “Harmonie - Voorstad” bevindt zich in de zogenaamde Noordwijk van de Stad Brussel. Deze wordt afgebakend door de Antwerpsesteenweg, de Voorstadsstraat, de Harmoniestraat en Pijlstraat.

1.2.2 Perimeter van het BBP

De perimeter van het BBP “Harmonie - Voorstad” bestrijkt een oppervlakte van ongeveer 1 hectare (~10.130 m^2). Het gaat om een woonblok dat ook de gebouwen omvat van het college La Fraternité Saint-Vincent aan de Antwerpsesteenweg, het Huis voor het Kind Reine Marie-Henriette aan de Pijlstraat en sociale woningen op de hoek van de Voorstadstraat - Antwerpsesteenweg. Langs de Antwerpsesteenweg zijn de benedenverdiepingen in beslag genomen door handelszaken en diensten. Er is ook een buurtwinkel

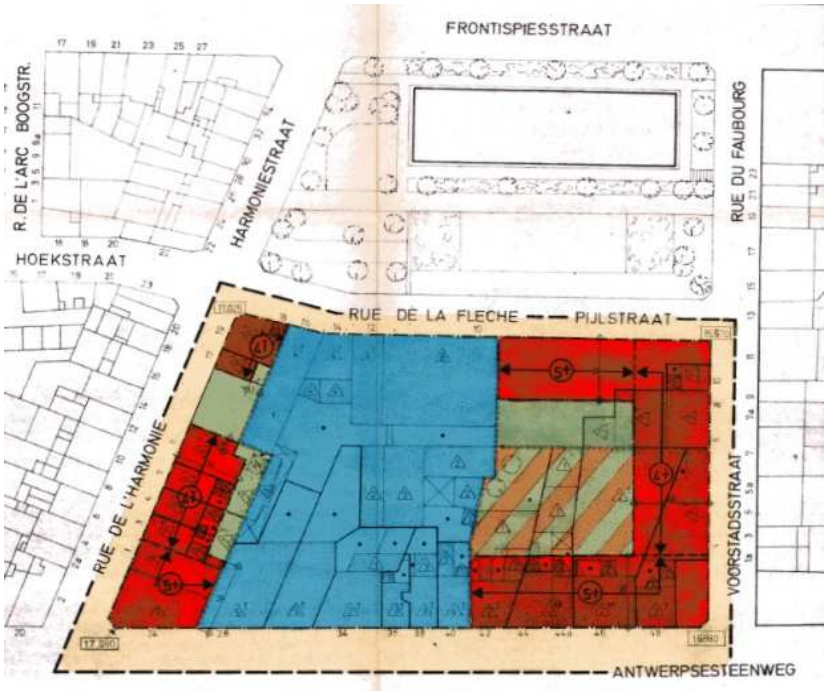
op de hoek van Harmonie en Pijl.



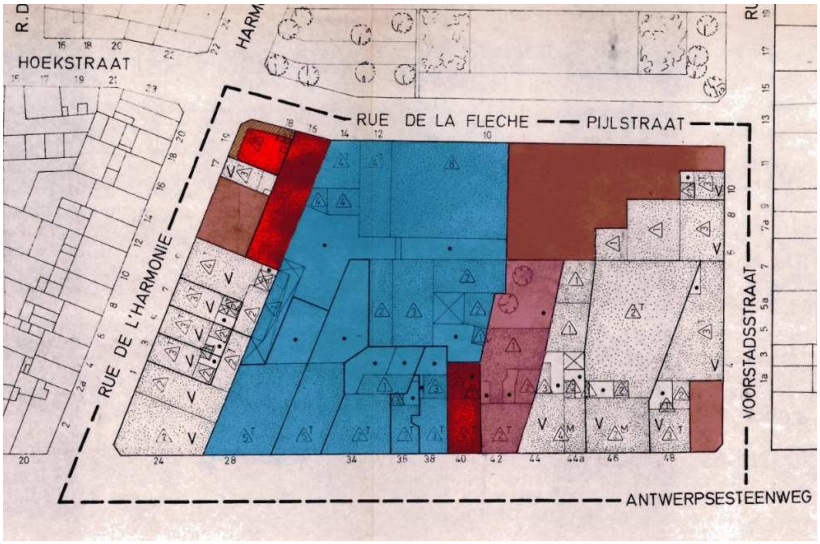
Locatie en bestaande situatie

1.2.3 Samenstelling van het BBP

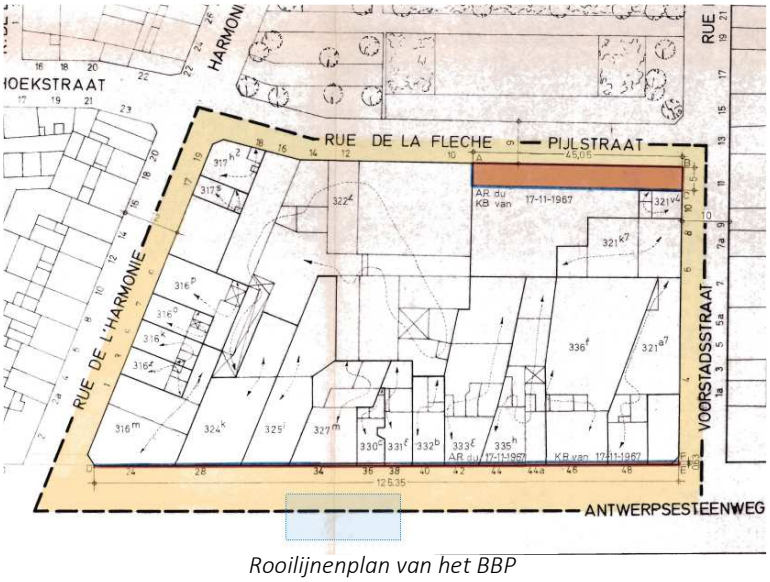
Het BBP 46-60 “Harmonie - Voorstad” (K.B. van 10 november 1983) bestaat uit letterlijke voorschriften vergezeld van een plan van de feitelijke situatie, een plan van aanleg en een rooilijnenplan.



Aanlegplan van het BBP



Plan van de bestaande situatie van het BBP



Rooilijnenplan van het BBP

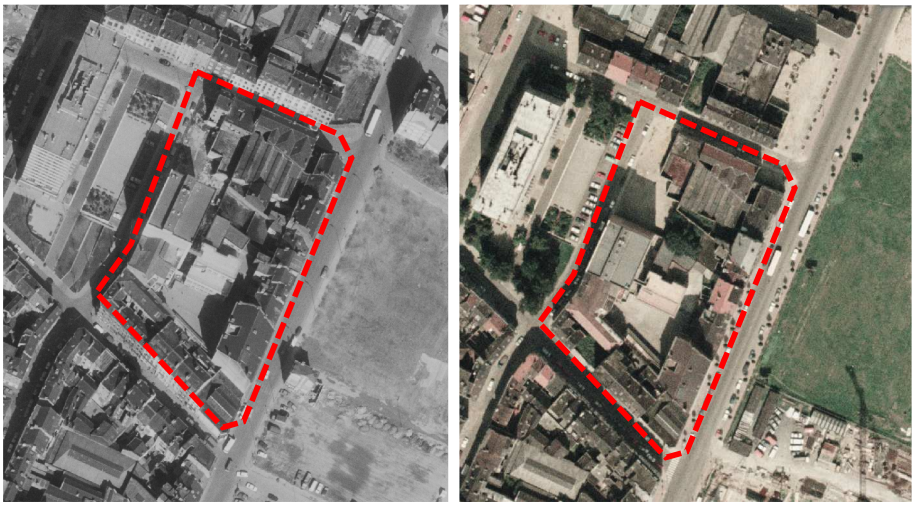
1.3 ONTWIKKELING VAN DE WIJK

De luchtfoto uit 1977, vóór de goedkeuring van het BBP, laat zien dat de perimeter van het BBP al verstedelijkt is. Met betrekking tot de opties in het BBP merken wij op dat:

- het gebied voor koeren en tuinen die uitgeven op de Harmoniestraat en waarin het BBP voorziet, is gebouwd;
- De schoolgebouwen en het Huis voor het kind zijn al aanwezig;
- De sociale woningen op de hoek Antwerpen-Voorstad zijn nog niet gebouwd, maar andere gebouwen nemen het gebied in beslag;
- Er is een grotere aanwezigheid van werkplaatsen in het binnenhuizenblok;
- Het perceel naast het 8 verdiepingen tellende gebouw in de Pijlstraat is onbebouwd.

De luchtfoto uit 1987, na de goedkeuring van het BBP , laat zien dat:

- het gebied voor koeren en tuinen die uitgeven op de Harmoniestraat en waarin het BBP voorziet, is niet meer bebouwd;
- een gebouw op de hoek Pijl-Voorstad is afgebroken.

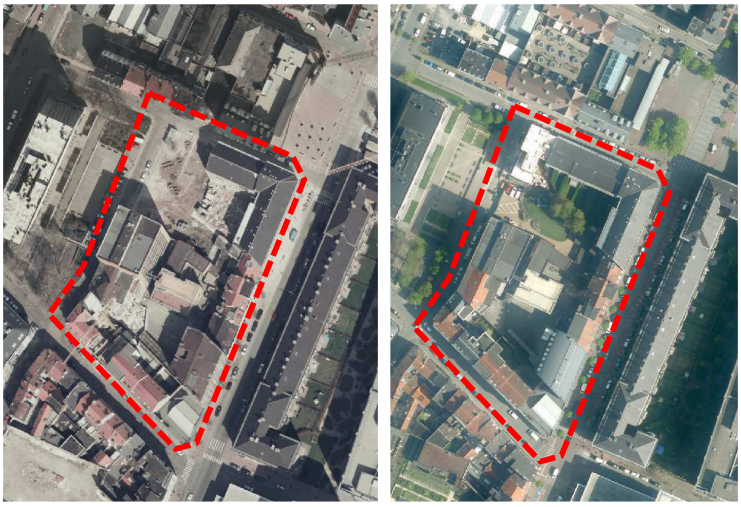


Luchtfoto's uit 1977 en 1987. Bron: Bruciel

De luchtfoto uit 1996 laat zien:

- de herbebouwing van het gebied voor koeren en tuinen die uitgeven op de Harmoniestraat en waarin het BBP voorziet;
- de bouw van gebouwen voor sociale huisvesting op de hoek Antwerpen-Voorstad, parallel met de verstedelijking van het huizenblok tegenover de Antwerpsesteenweg;
- de afbraak van een groot deel van de gebouwen in het binnenhuizenblok (buiten de voorzieningenzone).

Het beeld van 2014 ten slotte toont een situatie die dicht bij de huidige ligt, met de aanleg van de hoek Pijl-Voorstad.



Luchtfoto's uit 1996 en 2014. Bron: Bruciel

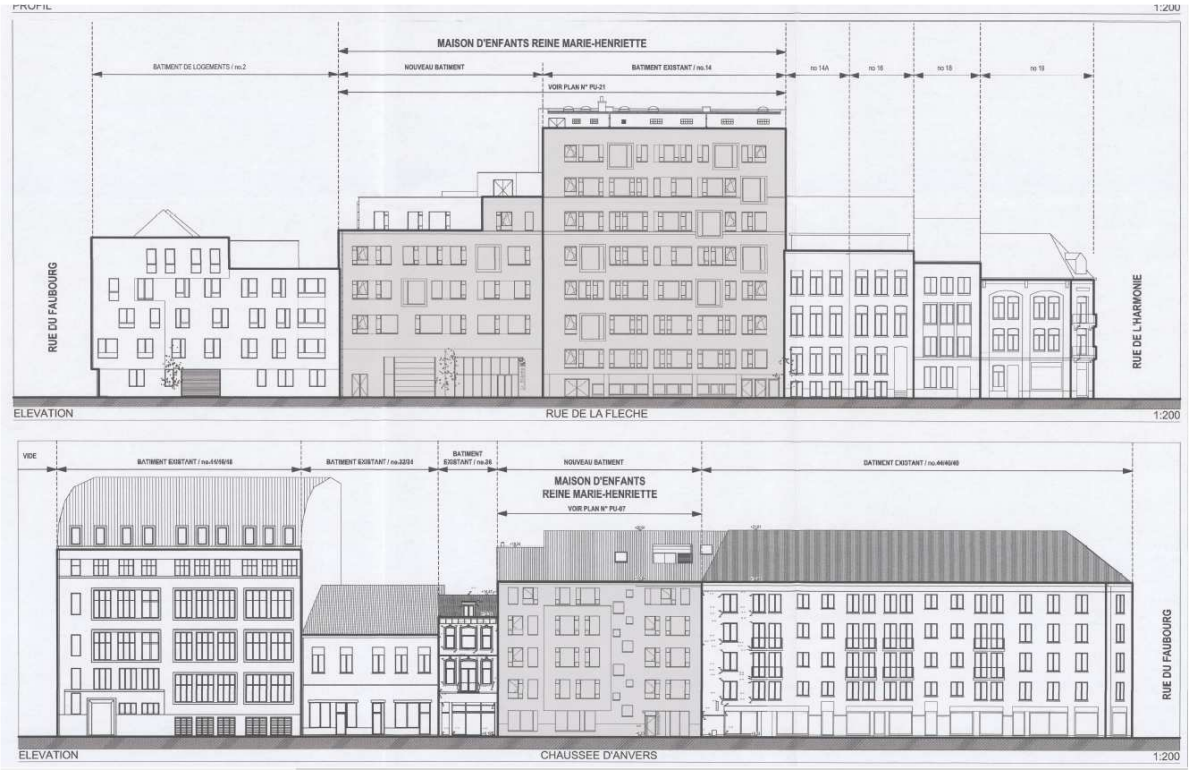
1.4 PROJECT OP DE SITE

Een vergunningsaanvraag werd ingediend en aanvaard in juni 2020 binnen de perimeter (project kruising Pijlstraat - Antwerpsesteenweg). Het betreft een project voor de renovatie van de bestaande gebouwen van het Huis voor het kind, met de aanleg van het mandelige braakliggende terrein, de afbraak-heropbouw van gebouwen aan de Antwerpsesteenweg en de herinrichting van de omgeving, met inbegrip van de afbraak van het bijgebouw.

ANTWERPSESTEENWEG



PIJLSTRAAT



Project voor het Huis voor het kind, Pijlstraat - Antwerpsesteenweg (inplanting en doorsneden).

Bron: Stad Brussel

Er zij op gewezen dat deze vergunningsaanvraag, zoals toegestaan in 2020, talrijke afwijkingen van het BBP bevatte (diepte, hoogte, dakvorm, kroonlijsten, koeren en tuinen).

Er zij ook op gewezen dat de grond van het BBP grotendeels publiek is:

- de percelen tegenover de Voorstadstraat zijn eigendom van de Lakense Haard (sociale huisvestingsmaatschappij);
- de percelen tegenover de Harmoniestraat (met uitzondering van het perceel op de hoek van Harmonie-Antwerpen) behoren toe aan de Stad Brussel.

In het voorzieningengebied bevindt zich een school van het SeGEC-net (Collège de la Fraternité), alsmede andere voorzieningen, waaronder het Huis voor het kind Reine Marie-Henriette in de Pijlstraat (een gebouw met 8 verdiepingen).



Kaart van openbare eigendommen. Bron: Stad Brussel

1.5 MOTIVERING VAN DE OPHEFFING

Sinds 2020 voert de Stad Brussel een beleid van administratieve vereenvoudiging van haar gemeentelijke stedenbouwkundige plannen en verordeningen. Op het grondgebied van de Stad bevinden zich meer dan zestig bijzondere bestemmingsplannen (BBP). Veel van deze BBP's zijn goedgekeurd vóór 2001, toen het gewestelijk bestemmingsplan (GBP) werd aangenomen. Sommige BBP's zijn voltooid, sommige zijn verouderd en sommige kunnen worden vervangen door de verschillende bestaande gewestelijke plannen en verordeningen.

Van de BBP's die a priori zouden kunnen worden opgeheven, heeft de Stad het BBP nr. 46-60 "Harmonie-Voorstad", gelegen in de Noordwijk van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, hernomen.

De motivering voor de goedkeuring van het BBP 'Harmonie-Voorstad' in 1983 was de volgende:

- Rooilijnen vastleggen
- De binnenhuizenblokken beschermen
- Een zone voor voorzieningen van collectief belang instellen
- De huisvesting beschermen
- De handel langs de Antwerpsesteenweg beschermen
- Esthetische eisen stellen

Het Brussels Hoofdstedelijk Gewest (alsook de Stad en de andere betrokken gemeenten) heeft sindsdien

een eerste stedenbouwkundige visie uitgewerkt voor het Territorium Noord (Territorium met als hoofdas de Albert II-laan). Deze visie voor het Territorium Noord is overgenomen en uitgewerkt in het richtplan van aanleg Maximiliaan-Vergote (bekend als het RPA Max), dat wordt uitgevoerd. De perimeter van het BBP bevindt zich binnen de perimeter van het Territorium Noord en aan het lint van de perimeter van het RPA Max-project.

De opeenstapeling van plannen op dit grondgebied alsook de nieuwe visie die ervoor is uitgewerkt, zetten aan tot een vereenvoudiging van de regelgeving voor de Noordwijk.

De totale opheffing van BBP nr. 46-60 “Harmonie - Voorstad” is gerechtvaardigd in plaats van een wijziging en wordt gevraagd om de volgende redenen:

1. De toepassing van de voorschriften van het BBP heeft het mogelijk gemaakt de doelstellingen ervan te verwezenlijken, d.w.z. het vastleggen van de rooilijnen, de bescherming van het binnenhuizenblok, de bevestiging van de zone van collectief belang, de bescherming van de huisvesting, de bescherming van de handel langs de Antwerpsesteenweg en het vastleggen van esthetische voorschriften.
2. Het BBP stelt slechts weinig uitdagingen in verband met andere regelgevingen, waarvan de belangrijkste de volgende zijn:

    - Het schrappen van de verplichting tot handelszaken op de benedenverdieping van de Antwerpsesteenweg (hoewel deze nog steeds zijn toegestaan door het GBP).
    - Het feit dat het GBP meer secundaire (kantoor)bestemmingen toestaat en de drempels daarvoor beperkt, hetgeen meer in overeenstemming is met de huidige doelstellingen op dit gebied.
    - De mogelijkheid om op het onbebouwde perceel naast het Huis voor het kind in de Pijlstraat een hogere bouwhoogte toe te staan dan in het BBP. Op de site wordt momenteel een project uitgevoerd, waarvan de bouwhoogtes enigszins afwijken van het BBP, maar dat wel in de bebouwde omgeving past.
    - De schrapping van het voorzieningengebied in het BBP ten voordele van een huisvestingsgebied in het GBP, hoewel dit niet uitsluit dat op deze plaats voorzieningen worden uitgevoerd (zie GBP-voorschrift 0.7).
    - De beperking van de inplantingsmogelijkheden en van de bouwhoogtes van de constructies in het binnenhuizenblok (zone voor voorzieningen, zone voor de constructie van een bijgebouw) door de toepassing van de GSV. De doorlaatbaarheid en de kwaliteit van de binnenhuizenblokken is echter een actuele uitdaging die beter door de GSV dan door de BBP kan worden aangepakt.
    - Het schrappen van het gebied voor koeren en tuinen gelegen voor de Harmoniestraat (nr. 11) en momenteel gebouwd in afwijking van het BBP, waardoor de bestaande feitelijke situatie kan worden bevestigd.

    De voorschriften van de GSV, het GBP, een nieuw rooilijnenplan en tenslotte de toepassing van de beginselen van een goede plaatselijke ordening, zoals het respect voor de omliggende bebouwde omgeving, zullen het dus mogelijk maken om ontwikkelingsprojecten op een harmonieuze manier in te passen.

3. De opheffing van het BBP is in overeenstemming met de Visie Territorium Noord en de gemeentelijke

doelstelling om haar bijzondere bestemmingsplannen op te schonen. De wens om dit plan op te heffen of te wijzigen is ook opgenomen in kaart 12 van het GemOP.

4. Verscheidene voorschriften van het BBP worden impliciet opgeheven, in die zin dat wordt toegestaan wat het BBP niet toestaat, in het licht van omzendbrief nr. 15 over de impliciete opheffingsregeling van 28/06/2001. De opheffing van het BBP zal de planningscontext dus vereenvoudigen. Aangezien de in het BBP gebruikte, maar niet gedefinieerde begrippen voor interpretatie vatbaar zijn, zal de opheffing van het BBP de juridische situatie op dit gebied verduidelijken.
5. Er worden talrijke afwijkingen toegestaan voor bestaande gebouwen, wat bouwhoogtes, dakbedekking, materialen, enz. betreft, op grond van het feit dat de projecten in overeenstemming zijn met de kenmerken van de omringende stedelijke omgeving en niet in strijd zijn met het beginsel van goede plaatselijke ordening. Het BBP bevat dan ook verouderde voorschriften die niet meer in overeenstemming zijn met de huidige stedenbouwkundige visie.

2 REDENEN VOOR DE UITWERKING VAN HET BBP

2.1 TIJDSLIJN

Op 10 november 1983 werd bij koninklijk besluit het BBP 46-60 "Harmonie - Voorstad" definitief vastgesteld.

In 1993 werd een gedeeltelijke wijziging van BBP 46-60 bestudeerd om de bebouwing mogelijk te maken van het gedeelte van het perceel dat was bestemd als gebied voor koeren en tuinen en uitgaf op de Harmoniestraat (cf. PV Overlegcommissie van de stedenbouwkundige vergunning van de Harmoniestraat nr. 11 en het wijzigingsbesluit van 28/04/1994). Deze wijziging is er echter nooit gekomen, maar het perceel is gebouwd in afwijking van het BBP.

2.2 DOELSTELLINGEN EN INHOUD VAN HET BBP

Het BBP werd in 1983 goedgekeurd, onder auspiciën van het sectorplan. In het sectorplan was de perimeter gelegen in woonwijken. De doelstellingen van het BBP waren:

- Rooilijnen vastleggen
- De binnenhuizenblokken beschermen
- De zone voor voorzieningen van collectief belang bevestigen
- De huisvesting beschermen
- De handel langs de Antwerpsesteenweg beschermen
- Esthetische eisen stellen

Met het oog op de uitvoering van dit nieuwe programma zijn er bestemmingen, inplantingen, bouwhoogtes

en voorschriften met betrekking tot de esthetiek van de constructies en de ontwikkeling van de omgeving vastgesteld.

STEDEBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

Art. 1. Algemeenheden.

De maatregelen van aanleg die grafisch op het plan uitgedrukt staan, worden aangevuld en gedetailleerd door de onderhavige voorschriften ; zij omschrijven bovendien nauwkeurig de niet o het plan weergegeven beschikkingen welke niet vatbaar zijn voor grafische voorstelling.
De huidige voorschriften wijken niet af van de verschillende van kracht zijnde reglementen en onderrichtingen behalve andersluidende hierna vermelde beschikking.
De van kracht zijnde bouwverordeningen blijven van toepassing met uitzondering van de voorschriften van onderhavig plan betreffende de inplanting, het volume en de estetiek van gebouwen en afsluitingen, alsmede deze betreffende koeren en tuinen.
Richtpunten : Het plan en de voorschriften vermelden de politienummers toegewezen aan de percelen zoals zij bestaan op datum dat het plan van kracht wordt. Ingeval van wijziging van deze nummering of van de perceelsgewijze indeling wordt alleen de op het plan voorkomende nummering in aanmerking genomen voor het interpreteren van de stedebouwkundige voorschriften.

Art. 2. Bestemming van de gebouwen.

2.1. De gebouwen zijn bestemd voor een- of meergezinswoningen, en hun openbare of private aanhorigheden.
Commerciële aktiviteiten worden toegelaten op de gelijkvloerse verdieping van de gebouwen.
Langs de Antwerpsesteenweg, worden de gelijkvloerse verdiepingen onder voorbehoud van de beschikkingen van paragraaf 2.2., verplichtend bestemd voor commerciële aktiviteiten en/of openbare diensten.

2.2. Het plan vermeldt een zone die uitdrukkelijk bestemd is voor uitrustingen van collectief belang of van openbare diensten.
Ingeval van stopzetting van deze aktiviteiten, kunnen de gebouwen eveneens de bestemmingen verkrijgen, beschreven in paragrafen 2.1., 2.3. en 2.4.

2.3. Het inrichten van kleine ateliers en kleine stapelplaatsen is toegelaten op voorwaarde dat het niet onverenigbaar is met de residentiële funktie van de wijk en dat het niet van aard is de struktuur of het estetisch uitzicht van de wijk te verstoren.

2.4. Het installeren van bureaus is toegelaten voor zover deze aanvullende aktiviteiten zijn van de bestemmingen toegelaten onder de punten 2.1. en 2.3.

Art. 3. Zone voor de hoofdgebouwen.

3.1. Algemene bepalingen.

3.1.1. Het aantal bouwlagen per gebouw staat aangeduid op het plan.
Het aantal bouwlagen slaat op de weg langsheen dewelke het hoofdgebouw staat ingeplant.

3.1.2. Het plan geeft de verplichte en uiterste bouwgrenzen aan. De afstanden tot de rooilijnen (in meter) zijn steeds gemeten haaks op deze laatsten.

3.1.3. Hoogte der lokalen.

Al de lokalen dienen met uitzondering van deze gebruikt als parking of kelders, een vrije hoogte te hebben van minimum 2,60 m en van minimum 2,40 m voor de lokalen gelegen onder het dak.

3.1.4. Beperkende maatregelen.

Zonder afbreuk te doen aan het feit dat de bouw- of verkavelingsaanvragen in overeenstemming dienen te zijn met de geldende voorschriften betreffende het bouwen en de ruimtelijke ordening, kan het afleveren van de vergunning ondergeschikt gemaakt worden aan enerzijds:
- het naleven van estetische voorwaarden die ondermeer betrekking hebben op de architekturale eenheid, het eerbiedigen van het architekturaal ritme der gevels, het vrijwaren van de perspektieven, het spel der daken, alsmede op de aard der materialen te gebruiken voor voor- en achtergevels en voor de afsluitingen,

anderzijds :
- het naleven van de voorwaarden in verband met de hygiene en de rust van de omgeving, de stabiliteit der konstrukties, alsmede deze betreffende de vrijwaring tegen brand.

3.2. Architektuur van de gebouwen.

3.2.1. De architekturale kompositie van de voor- en achtergevels der gebouwen, steunt op een spel van gesloten (muren) en open (vensters) vlakken, en is hoofdzakelijk gericht op een vertikale konceptie der elementen die het stadsstramien eerbiedigt.
De gevels worden aan de bovenkant afgewerkt met een kroonlijst of een cordonband welke minimum 20 cm uitsteekt. Andere overkragende konstrukties dans loggia's en overstekende terrassen zijn verboden in de voorgevels behalve voor de gebouwen gelegen langs de Antwerpsesteenweg. De uiterste achterbouwlijn aangeduid op het plan, omvat alle uitstekende konstrukties.
Ramen moeten minstens 0,15 m inspringend ten opzichte van het hoofdvlak van de gevel geplaatst worden.

3.2.2. Het plan geeft het aantal bouwvlakken aan onder de kroonlijst van de nieuwe gebouwen en dit vanaf het voetpad, genomen aan de voet en in de as van de gevel. De maximumhoogten onder de kroonlijst zijn de volgende :
- voor de gebouwen met 3 bouwvlakken : 10,80 m
- voor de gebouwen met 4 bouwvlakken : 13,00 m
- voor de gebouwen met 5 bouwvlakken : 15,50 m

Wanneer de kelders natuurlijk verlicht worden aan de voet van de gevel, mag de vloer van de gelijkvloerse verdieping zich bevinden maximum 1,00 m boven het voetpadpeil.
De maximumhoogten onder de kroonlijst hierboven bepaald, omvatten de eventuele verhoging die het gevolg zou zijn van een bijkomend bouwvlak voor bewoonde lokalen onder het dak, alsmede de eventuele verhoging van de vloer van de gelijkvloerse verdieping in geval van natuurlijk verlichte kelders. Voor de gebouwen bestemd voor het onderwijs mogen de hierboven vermelde maximumhoogten onder de kroonlijst met maximum 2,50 m verhoogd worden.

3.1.3. Daken.

Buiten het aantal bouwvlakken vermeldt het plan ook de dakvorm : schuine daken of daken met ingebouwde verdieping .

3.3.1. Schuine daken : De hellingsgraad der daken is begrepen tussen 35° en 50°, de maximale hoogte boven het peil van de kroonlijst bedraagt 5 m.
Ingeval de diepte van het gebouw zodanig is dat het dak het gehele gebouw niet kan bedekken, mag het overblijvende deel van het gebouw aan de achterzijde afgedekt worden met een plat dak.
In het dak mag een bewoonbaar bouwvlak ingericht worden.
Dakvensters zijn toegelaten voor zoverre hun totale lengte niet meer bedraagt dan de helft van de gevelbreedte. De maximumbreedte van een dakraam bedraagt 1,20 m. Ook mogen er in de daken beglaasde

dakramen (maximumbreedte 1,20 m) ingebouwd worden die in hetzelfde vlak van de dakbedekking liggen.
Terrassen mogen ingericht worden in het profiel van het dak op het peil van de bewoonbare zolders. Geen enkele bouw mag zichtbaar zijn, uitgezonderd de schoorsteenkapen.
De dorpel van het terras of van de dakvensters mag eventueel aangebracht worden op 1,20 m maximum onder de kroonlijst, zonder dat deze schikking evenwel het verwezenlijken van een bijkomend bouwvlak onder de kroonlijst tot gevolg zou hebben.

3.3.2. Daken met ingebouwde verdieping :
De panden waarvoor het plan een « dak met ingebouwde verdieping » aangeeft, mogen ofwel een hellend dak (in dit geval zijn de hogervermelde beschikkingen van paragraaf 3.3.1. van toepassing), ofwel samengesteld zijn uit hellende vlakken en vlakke gedeelten. In dit laatste geval moeten de hellende vlakken zichtbaar zijn vanaf de straat en aan het geheel een karakter van hellende daken geven. De beschikkingen van paragraaf 3.3.1. met betrekking tot de hellingshoek van de vlakken en de oprichting van dakvensters en terrassen zijn van toepassing.

3.4. Materialen.

3.4.1. De te gebruiken materialen voor de voor- en achtergevels zijn de baksteen, de traditionele kalkmortelbepleistering, de wit geschilderde cement, de natuurlijke of kunstmatige blauwe of witte steen en/of de beton van witte kleur of licht okerkleurig. In dit geval is het veelvuldig herhalen van een enkel architektonisch betonelement in de gevel verboden. Het materiaal van de kroonlijst of cordonbanden in harmonie met deze van de gevel. De vensterramen moeten uit natuurlijk of geschilderd hout bestaan of uit geschilderd metaal of in elk ander materiaal dat hetzelfde uitzicht biedt.
Het glas moet van heldere toon zijn.

3.4.2. Daken.
De schuine daken en de daken met ingebouwde verdieping worden afgedekt met natuurlijke of kunstleien van dezelfde tint of zwarte of rode holle pannen.
De platte daken en het overblijvende deel van de gebouwen dat niet met een schuin dak is afgedekt, worden uitgevoerd in dezelfde materialen als deze voorzien voor de afdekking van de bijgebouwen, bepaald in artikel 5.

Art . 4. Zone voor koeren en tuinen.

In deze zone mogen geen bovengrondse konstrukties opgericht worden en ze is uitsluitend voorbehouden voor ontspanning; ze moet beplant worden op minstens 50 % van haar oppervlakte.
Bestaande bomen moeten behouden blijven.

Art. 5. Zone voor koeren en tuinen met beperkte konstruktie van bijgebouwen.

De konstruktie van bijgebouwen met plat dak en/of hellend dak is toegelaten, hetzij met maximum 2 bouwvlakken op maximum 50 % van de oppervlakte, hetzij met 1 bouwvlak op maximum 75 % van de oppervlakte, op voorwaarde evenwel dat minstens 50 % van de resterende oppervlakte wordt beplant.
De maximale hoogten zijn respektievelijk 8 m en 5 m, alles inbegrepen ingeval van gebouwen met plat dak en 8 m en 5 m onder de kroonlijst in geval van gebouwen met hellend dak; de maximale hoogte van de daken, gemeten vanaf de bouwlaag onder de kroonlijst en de nok bedraagt 3,50m. In dit laatste geval zijn de beschikkingen van artikel 3.3.1. van toepassing.
De beschikkingen betreffende de materialen en de architektuur van de eventuele gevels van deze bijgebouwen zijn beschreven in art. 3. De gebruikte materialen voor de dakbedekking moeten grijs van kleur zijn, eventueel bedekt met grint en met inachtneming van de nodige schikkingen voor de verlichting in funktie van het gebruik der lokalen.
Ondergrondse konstrukties zijn toegelaten voor de totale bebouwde zone.
Voor de niet bebouwde gedeelten zijn de beschikkingen van artikel 4 van toepassing.

Art. 6. Zone bestemd voor uitrustingen van collectief belang of van openbare diensten.

6.1. Het plan vermeldt een zone die bestemd is voor uitrustingen van collectieve belangen of van openbare diensten.
Dit gebied is bestemd voor onderwijs. Het mag eveneens bestemd worden voor andere uitrustingen of kan ook andere bestemmingen krijgen welke toegelaten zijn in het overige van het huizenblok (zie paragrafen 2.1., 2.3., en 2.4.).
Voor deze zone zijn de beschikkingen van toepassing van de artikels 1, 3 (de bebouwde gedeelten worden gelijkgesteld met de zones voor hoofdgebouwen), 4 (de niet bebouwde zones worden gelijkgesteld met de zones voor koeren en tuinen), 7 en 8, behalve andersluidende of bijkomende beschikking hieronder beschreven

6.2. De netto V/T van het gebied ligt niet hoger dan 4. Het maximum aantal bouwlagen langs de Antwerpsesteenweg en de Pijlstraat is van 5 niveaus en een in het dak verwerkte verdieping.
De konstruktie die binnen het huizenblok opgericht worden, mogen maximum 3 bouwlagen bevatten en moeten zodanig ingeplant worden dat de goede aanleg van de plaats geëerbiedigd wordt.

Art. 7. Afsluitingen.

Enkel de volgende soorten afsluitingen worden toegelaten tussen niet bebouwde zones :
- muren in metselwerk met eventueel dekoratieve elementen. De totale hoogte is begrepen tussen 1,80 m en 2,20 m ;
- donkergroen geplastifieerd rasterwerk (maximum 1,80 m hoog) eventueel met een levende haag en een muurtje van maximum 0,30 m hoog.

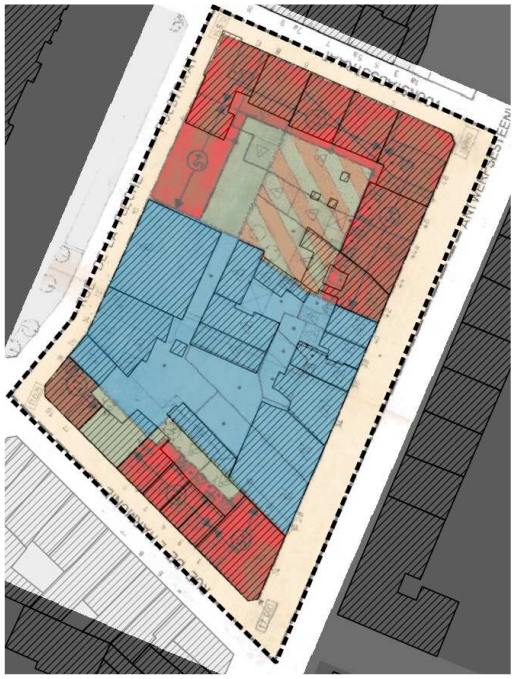
Art. 8. Verbouwings- en verbeteringswerken.

Verbouwings- en verbeteringswerken kunnen toegelaten worden voor de bestaande hoofdgebouwen en de bijgebouwen waarvan het volume groter is dan dit door het plan toegelaten, in zoverre het huidige volume niet wordt gewijzigd en de werken de goede aanleg niet in het gedrang brengen.

Letterlijke voorschriften van het BBP

3 ANALYSE VAN DE INHOUD VAN HET NNP IN RELATIE TOT DE BESTAANDE FEITELIJKE SITUATIE

De evaluatie van de bestaande feitelijke situatie wordt hieronder geanalyseerd in relatie tot wat in het BBP is voorzien.



Bestaande situatie (bestaande gebouwen gearceerd) en BBP in overlapping

Op het niveau van de gehele perimeter van het BBP kan worden vastgesteld dat de bestaande situatie in grote lijnen beantwoordt aan de doelstellingen van het BBP. Het blijkt echter dat:

- Het gebied voor koeren en tuinen van de Harmoniestraat is bebouwd;
- Er zijn nog gebieden die bebouwd kunnen worden maar nog niet verstedelijkt zijn, met name het perceel in de Pijlstraat naast het Huis voor het kind, waarvoor in 2020 een aanvraag tot SV is ingediend.

De bestaande feitelijke situatie wordt gedetailleerd per BBP-gebied beschreven, zodat de tenuitvoerlegging in detail kan worden vergeleken met de eisen van het plan:

3.1 ZONE VOOR HOOFDGEBOUWEN (ROOD GEBIED)

Het gebied (in het rood op het plan) wordt momenteel ingenomen door appartementsgebouwen en typisch Brusselse huizen (meestal verdeeld in appartementen). De benedenverdiepingen van de gebouwen langs de Antwerpsesteenweg worden in beslag genomen door winkels of voorzieningen. Dit gebied is derhalve ten uitvoer gelegd in overeenstemming met de voorschriften van het BBP met betrekking tot de bestemmingen.



Zone voor hoofdgebouwen: Antwerpsesteenweg en Harmoniestraat

De gebouwen zijn gesitueerd in het gebied dat voor dit doel in het BBP is voorzien en zijn van een vergelijkbare of kleinere omvang dan het BBP toestaat (3 tot 6 verdiepingen). Over het geheel genomen passen de gebouwen dus binnen de bouwhoogtes en de inplanting van het BBP.

Wat de esthetische en architectonische eisen betreft, zijn de voorschriften inzake materialen niet altijd nageleefd, vooral bij de meest recente projecten.



Niet-naleving van de voorschriften inzake materialen in de Pijlstraat

3.2 GEBIED MET VOORZIENINGEN VAN COLLECTIEF BELANG OF OPENBARE DIENST (BLAUW GEBIED)

Het gebied (in blauw op het plan) wordt momenteel ingenomen door gebouwen voor voorzieningen (school, huis voor het kind, sociale voorzieningen, enz.) en door gebouwen met een woonfunctie, zoals toegestaan door het BBP. Dit gebied is derhalve ten uitvoer gelegd in overeenstemming met de voorschriften van het BBP met betrekking tot de bestemmingen.

In het BBP worden voor dit gebied geen inplantingsvoorschriften gegeven, afgezien van de verplichting tot inplanting aan de rooilijn, die in feite in acht is genomen, en afgezien van de V/O-limiet, die niettemin de bebouwing van het gehele gebied toestaat. De gebouwen voldoen derhalve aan het BBP wat hun inplanting betreft. Wat de bouwhoogtes betreft, moet worden opgemerkt dat één gebouw aan de Pijlstraat de door het BBP toegestane bouwhoogtes overschrijdt. Dit gebouw bestond echter al voor de goedkeuring van het BBP.

Voor het overige zijn de bestaande gebouwen over het algemeen in overeenstemming met de afmetingen van het BBP.



Gebouwen met een bouwhoogte die groter is dan wat is toegestaan in het BBP

3.3 GEBIED VOOR KOEREN EN TUINEN MET BEPERKTE CONSTRUCTIE VAN BIJGEBOUWEN (GROEN EN ORANJE GEARCEERD GEBIED)

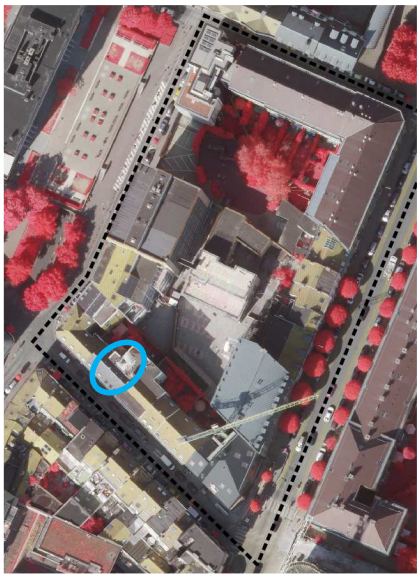
Het gebied (groen en oranje gearceerd op het plan) is aanzienlijk minder bebouwd dan het BBP toestaat, met slechts één bijgebouw. De rest van het gebied is ingericht als gebied voor koeren en tuinen. Het bijgebouw in dit gebied voldoet aan de voorschriften van het BBP. De aanvraag voor een SV die in 2020 werd afgegeven, betreft ook de sloop van een groot deel van dit bijgebouw.



Bijgebouw aanwezig in de "zone met beperkte constructie van bijgebouwen" voorzien in het BBP

3.4 GEBIED VOOR KOEREN EN TUINEN (GROEN GEBIED)

Het gebied (groen op het plan) is over het algemeen ontwikkeld als gebied voor koeren en tuinen, hoewel moet worden opgemerkt dat het gebied tegenover de Harmoniestraat in de jaren 1990 is gebouwd in afwijking van het BBP.

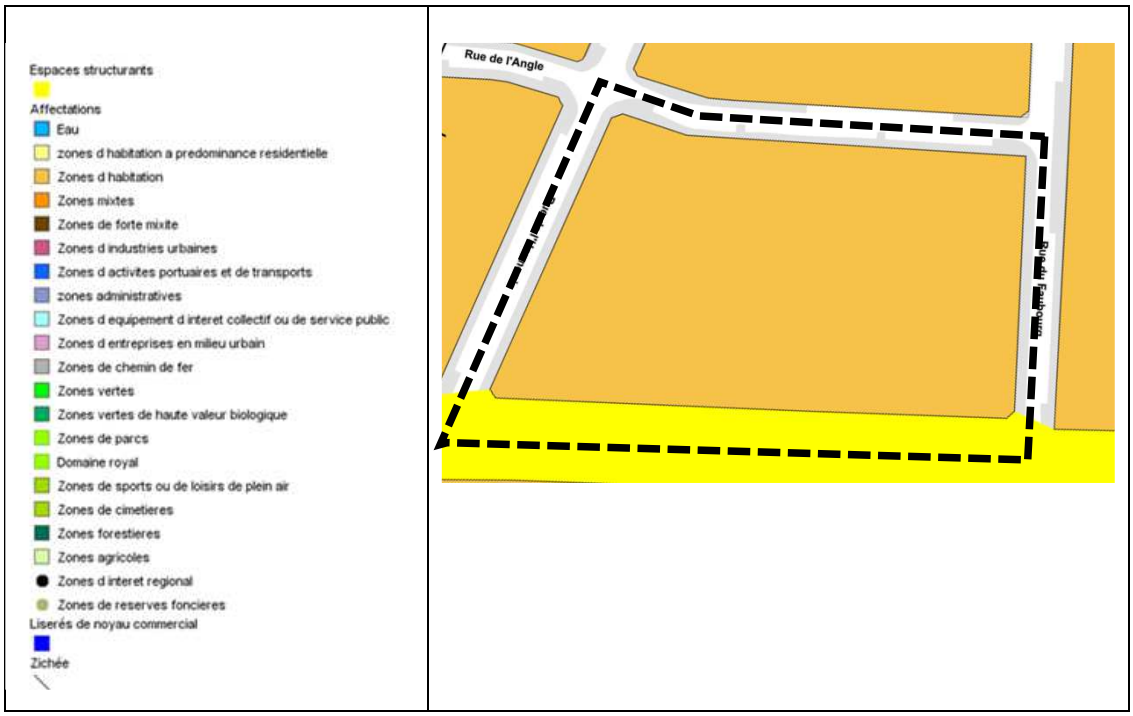


Beplante gebieden (in rood) (ortophoplan 2020 PIR) - Bebouwd gebied voor koeren en tuinen (blauwe cirkel)

4 ANALYSE VAN DE INHOUD VAN HET BBP IN RELATIE TOT DE BESTAANDE JURIDISCHE SITUATIE

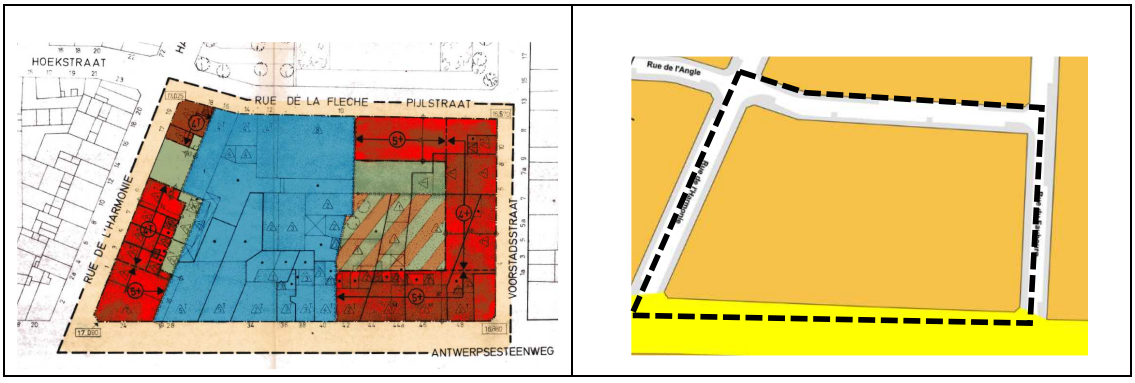
4.1 VERGELIJKENDE ANALYSE VAN DE GRAFISCHE EN SCHRIFTELIJKE VOORSCHRIFTEN VAN HET BBP EN HET GBP

Alvorens over te gaan tot de vergelijkende analyse, is het belangrijk eraan te herinneren dat, aangezien het BBP is aangenomen op basis van het sectorplan en geen glossarium bevat, de in het BBP gebruikte begrippen verwijzen naar die van het sectorplan. Het begrip huisvesting omvat dus ook hotelinrichtingen.

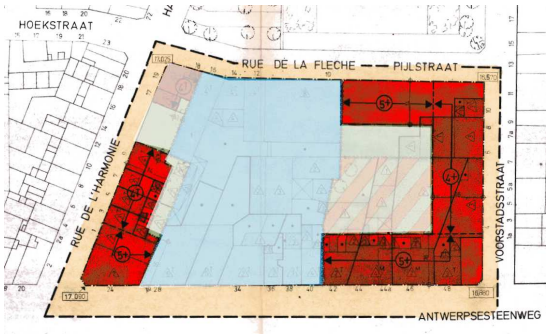
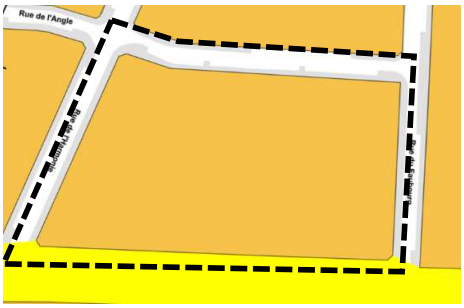


Perimeter van het BBP (aangegeven door een zwarte stippellijn) op de kaart van het GBP.

Hier beschrijven we de bijzonderheden van de perimeter met betrekking tot de voorschriften van het GBP, per gebied van het BBP.



Bestemmingsplan van het BBP en het GBP

<table>
<tr><th colspan="2">Zones voor hoofdgebouwen in het BBP (rood)</th></tr>
<tr><th>BBP</th><th>GBP</th></tr>
<tr><td>
</td><td>
</td></tr>
<tr><td>2.1. De gebouwen zijn bestemd voor een- of meergezinswoningen, en hun openbare of private aanhorigheden.
Commerciële aktiviteiten worden toegelaten op de gelijkvloerse verdieping van de gebouwen.
Langs de Antwerpsesteenweg, worden de gelijkvloerse verdiepingen verplichtend bestemd voor commerciële aktiviteiten en/of openbare diensten
2.3. Het inrichten van kleine ateliers en kleine stapelplaatsen is toegelaten op voorwaarde dat het niet onverenigbaar is met de residentiële funktie van de wijk en dat het niet van aard is de struktuur of het estetisch uitzicht van de wijk te verstoren.
2.4. Het installeren van bureaus is toegelaten voor zover deze aanvullende aktiviteiten zijn van de bestemmingen toegelaten onder de punten 2.1. en 2.3.</td><td>Woongebied</td></tr>
<tr><td colspan="2">IMPACT:

Het BBP respecteert de hoofdbestemming van het GBP (huisvesting) maar is nauwkeuriger in die zin dat het handelszaken/openbare diensten oplegt op de begane grond aan de voorzijde van de Antwerpsesteenweg. Het is strikter in die zin dat het alleen kantoorruimte toestaat als aanvullende activiteit van handelszaken, ateliers, stapelplaatsen, enz

In tegenstelling tot het GBP, voorziet het BBP:

- geen beperking van de oppervlakten van handelszaken en kleine ambachten, kleine ateliers, kleine stapelplaatsen en voorzieningen;

- geen beperking van het aantal toegestane hotelkamers.

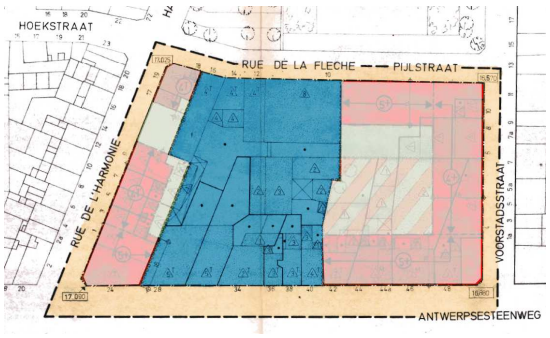
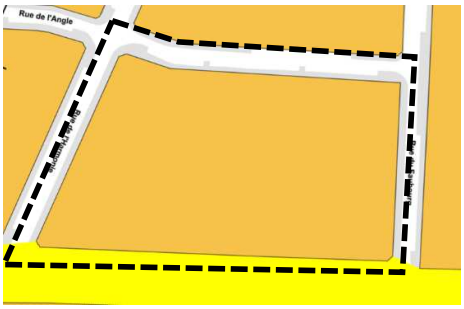
⇨ De opheffing van het BBP zal het mogelijk maken om woningen te behouden door de primaire toewijzing van de zone voor woningen aan het GBP en zijn algemene voorschrift 0.12. Het GBP maakt</td></tr>
</table>

de kantoorfunctie mogelijk en voorziet in beperkte maximum oppervlakten voor de verschillende secundaire bestemmingen.

Alleen het opheffen van de verplichting om ontspanningsfuncties te voorzien op de benedenverdiepingen langs de Antwerpsesteenweg, zou een impact kunnen hebben op de commerciële activering van de benedenverdiepingen. Het GBP verhindert echter niet dat de benedenverdiepingen worden geactiveerd.

	BBP	**GBP**
Hoofdbestemmingen	Huisvesting	Huisvesting
Secundaire bestemmingen		
Voorzieningen	Openbare of particuliere voorzieningen	Max. 250m² onder voorbehoud van het algemene voorschrift 0.7
Handel	Toegestaan op de benedenverdieping zonder oppervlaktelimiet Verplicht op de benedenverdieping van de Antwerpsesteenweg zonder oppervlaktelimiet	Max. 150 m² op de benedenverdieping Max. 300 m² tot 1ste verdieping onder voorbehoud van SRO en onder voorwaarden
Productie-activiteiten	Toegestaan zonder oppervlaktelimiet	Max. 250 m² of 500 m² met SRO
Kantoor	Niet toegestaan (alleen kantoren als aanvulling op andere toegestane bestemmingen)	Max. 250 m² of 500 m² met SRO
Hotel	Toegestaan zonder limiet	Max. 20 kamers Max. 50 kamers met SRO

SRO: Speciale Regelen van Openbaarmaking

<table>
<tr><th colspan="2">Zones voor voorzieningen van collectief belang of openbare dienst in het BBP (blauw)</th></tr>
<tr><th>BBP</th><th>GBP</th></tr>
<tr><td>
</td><td>
</td></tr>
<tr><td>2.2. Het plan vermeldt een zone die uitdrukkelijk bestemd is voor uitrustingen van collectief belang of van openbare diensten.
Ingeval van stopzetting van deze aktiviteiten, kunnen de gebouwen eveneens de bestemmingen verkrijgen, beschreven voor de zones voor hoofdgebouwen (zie hierboven).</td><td>Woongebied
Algemeen voorschrift 0.7: “Voorzieningen van collectief belang of van openbare diensten kunnen in alle gebieden worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de hoofdbestemming van het betrokken gebied en met de kenmerken van het omliggend stedelijk kader. (…)
Wanneer die voorzieningen geen deel uitmaken van de door de bijzondere voorschriften

toegestane activiteiten of wanneer de vloeroppervlakte, zoals toegestaan door de bijzondere voorschriften van het gebied, wordt overschreden, zijn zij aan de speciale regelen van openbaarmaking onderworpen. ”</td></tr>
<tr><td colspan="2">IMPACT:

Het BBP heeft als hoofdbestemming 'voorzieningen', hetgeen niet in strijd is met het essentiële gegeven/algemene voorschrift 0.7 van het GBP, noch met de voorschriften van het woongebied van het GBP: aangezien het een beperkt deel van het woongebied van het GBP is, kan het worden beschouwd als een specificatie van het GBP zonder de hoofdbestemming ervan aan te tasten. Het BBP is op dit gebied dus nauwkeuriger dan het GBP.

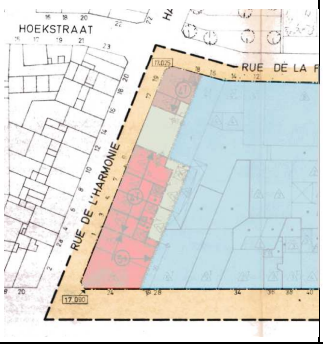
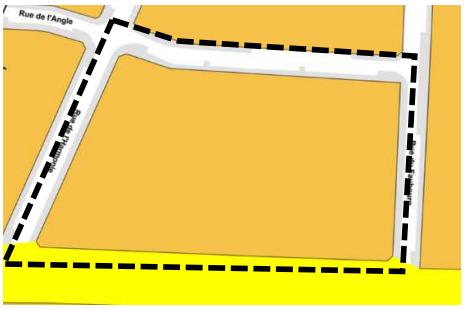
In geval van stopzetting van de activiteiten, zie de analyse hierboven voor de zone voor hoofdgebouwen.

⇨ Het BBP verduidelijkt het GBP in die zin dat het een zone reserveert voor voorzieningen. Door de opheffing van het BBP vervalt deze verduidelijking, maar de voorschriften van het GBP (voorschrift 0.7 en de voorschriften van het woongebied) staan deze bestemming niet in de weg. Bovendien voorziet het BBP in een terugkeer naar bestemmingen die vergelijkbaar zijn met die van het "woongebied" in geval van stopzetting.</td></tr>
</table>

	BBP	GBP
Hoofdbestemmingen	Voorziening	Huisvesting

	Huisvesting*	
Secundaire bestemmingen		
Voorzieningen	Voorzieningen zijn een hoofdbestemming zonder beperking van oppervlakte	Max. 250m² onder voorbehoud van het algemene voorschrift 0.7
Handel	*	Max. 150 m² op de benedenverdieping Max. 300 m² tot 1ste verdieping onder voorbehoud van SRO en onder voorwaarden
Productie-activiteiten	*	Max. 250 m² of 500 m² met SRO
Kantoor	/	Max. 250 m² of 500 m² met SRO
Hotel	* zonder limiet	Max. 20 kamers Max. 50 kamers met SRO

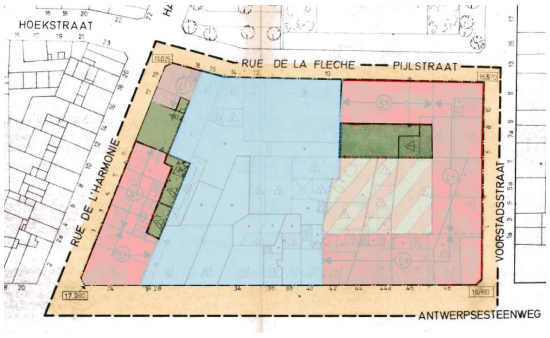
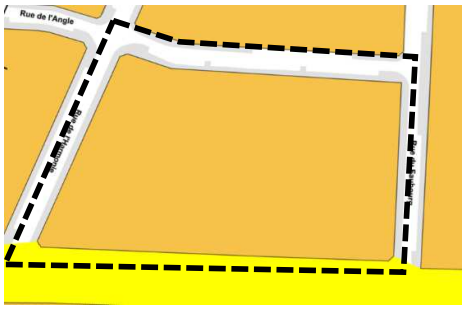
* toegestane bestemming indien de activiteit van de voorziening wordt stopgezet

GEBIED voor koeren en tuinen met beperkte constructie van bijgebouwen in het BBP (groen en oranje gearceerd)	
BBP	***GBP***
	
2.1. De gebouwen zijn bestemd voor een- of meergezinswoningen en hun openbare of private aanhorigheden. Commerciële aktiviteiten worden toegelaten op de gelijkvloerse verdieping van de gebouwen. Langs de Antwerpsesteenweg, worden de gelijkvloerse verdiepingen verplichtend bestemd voor commerciële aktiviteiten en/of openbare diensten 2.3. Het inrichten van kleine ateliers en kleine stapelplaatsen is toegelaten op voorwaarde dat het niet onverenigbaar is met de residentiële funktie van de wijk en dat het niet van aard is de struktuur of het estetisch uitzicht van de wijk te verstoren. 2.4. Het installeren van bureaus is toegelaten voor zover deze aanvullende aktiviteiten zijn van de bestemmingen toegelaten onder de punten 2.1. en 2.3.	Woongebied Algemeen voorschrift 0.6: *"In alle gebieden verbeteren de handelingen en werken, bij voorrang, de groene, en nadien de minerale, esthetische en landschapskwaliteit van de binnenterreinen van huizenblokken en bevorderen zij er de instandhouding of de aanleg van oppervlakken in volle grond.* *De handelingen en werken die de binnenterreinen van huizenblokken aantasten, zijn onderworpen aan de speciale regelen van openbaarmaking."*
IMPACT: Het BBP verduidelijkt het GBP door een zone af te bakenen waar bijgebouwen in het binnenhuizenblok zijn toegestaan.	

Wat de bestemmingen betreft, zijn deze identiek aan de zones voor hoofdgebouwen (zie hierboven).

⇨ Door de opheffing van het BBP zullen de details van bebouwbare en niet-bebouwbare gebieden in het binnenhuizenblok verdwijnen. Dit is echter meer een zaak voor de GSV dan voor het GBP (zie onderstaande analyse), aangezien het hele blok door het GBP als woongebied is bestemd. Er zij op gewezen dat het algemene voorschrift 0.6 van het GBP ter verbetering van de kwaliteit van de binnenhuizenblokken van toepassing zal zijn.

	BBP	**GBP**
Hoofdbestemmingen	Huisvesting	Huisvesting
Secundaire bestemmingen		
Voorzieningen	Openbare of particuliere voorzieningen	Max. 250m² onder voorbehoud van het algemene voorschrift 0.7
Handel	Toegestaan op de benedenverdieping zonder oppervlaktelimiet Verplicht op de benedenverdieping van de Antwerpsesteenweg zonder oppervlaktelimiet	Max. 150 m² op de benedenverdieping Max. 300 m² tot 1ste verdieping onder voorbehoud van SRO en onder voorwaarden
Productie-activiteiten	Toegestaan zonder oppervlaktelimiet	Max. 250 m² of 500 m² met SRO
Kantoor	Niet toegestaan (alleen kantoren als aanvulling op andere toegestane bestemmingen)	Max. 250 m² of 500 m² met SRO
Hotel	Toegestaan zonder limiet	Max. 20 kamers Max. 50 kamers met SRO

<table>
<tr><th colspan="2">GEBIED voor koeren en tuinen in het BBP (groen)</th></tr>
<tr><th>BBP</th><th>GBP</th></tr>
<tr><td>
</td><td>
</td></tr>
<tr><td>Dit gebied mag niet worden gebruikt voor oppervlaktebouw en is uitsluitend bestemd voor recreatiedoeleinden</td><td>Woongebied</td></tr>
<tr><td colspan="2">IMPACT:

In het BBP is de hoofdbestemming koeren en tuinen, hetgeen niet in strijd is met het essentieel gegeven/algemeen voorschrift 0.2 van he GBP noch met de voorschriften van het woongebied van het GBP.

⇨ De opheffing van het BBP zal de grootste gevolgen hebben voor het perceel aan de Harmoniestraat, dat is bestemd voor koeren en tuinen en derhalve niet bebouwbaar in het kader van het BBP. Dit perceel is echter bebouwd in de jaren 1990 (in afwijking van het BBP), zodat de opheffing van het BBP beter zal beantwoorden aan de huidige doelstellingen voor dit perceel.</td></tr>
</table>

In het BBP worden ook zones gereserveerd voor wegen die niet in de letterlijke voorschriften zijn opgenomen en die overeenkomen met de bestaande wegen die in het GBP zijn aangegeven.

Kaart van de toelaatbare kantoorsaldi (KaTK's):

We bevinden ons in de maas BRU-12. In het woongebied is het saldo 730 m^2. In deze GBP-zones is het dus mogelijk om bij opheffing van het BBP vergunningen af te leveren voor de bouw van tot 730 m^2 extra kantoorruimte in verhouding tot de huidige rechtssituatie, mits de voorschriften met betrekking tot het woongebied in het GBP worden nageleefd.

Conclusie:

In de woongebieden van het BBP (in het rood) zal de opheffing van het BBP het mogelijk maken om woningen te behouden door de primaire bestemming van woongebied in het GBP en zijn algemene voorschrift 0.12. Het GBP staat echter een grotere mix van bestemmingen toe (door kleine kantoorruimten toe te staan), hetgeen beter beantwoordt aan de huidige doelstellingen voor de Noordwijk, terwijl de maximumoppervlakten voor secundaire bestemmingen worden beperkt. Alleen het opheffen van de verplichting om ontspanningsfuncties te voorzien op de benedenverdiepingen langs de Antwerpsesteenweg,

zou een impact kunnen hebben op de commerciële activering van de benedenverdiepingen. Het GBP verhindert echter niet dat de benedenverdiepingen worden geactiveerd.

In het deel van het BBP waar het gebruik voor voorzieningen is (in blauw), maken de bepalingen van het GBP het mogelijk de voorziening te behouden (met name via algemeen voorschrift 0.7).

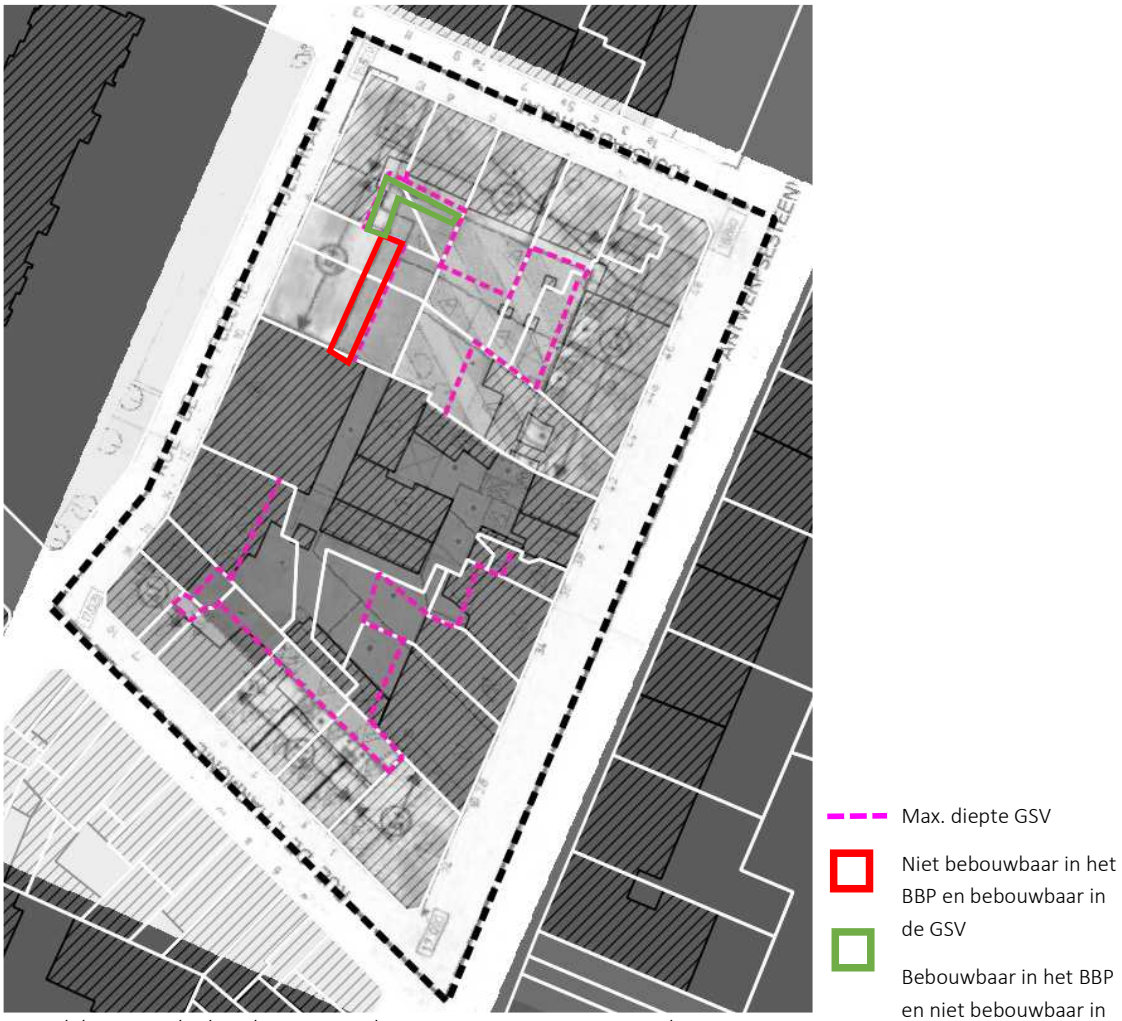
Ten slotte zullen door de opheffing van het BBP verschillende elementen van het BBP worden verduidelijkt:

- de bebouwbare status van het perceel aan de Harmoniestraat, nr. 11, dat in het BBP is bestemd als gebied voor koeren en tuinen, hoewel er in de jaren 1990 een woonproject op is uitgevoerd zonder dat het BBP gedeeltelijk is gewijzigd;
- de definitie van de gebruikte begrippen (met name de kwestie van de hotels).

4.2 VERGELIJKENDE ANALYSE VAN DE VOORSCHRIFTEN VAN DE GEWESTELIJKE STEDENBOUWKUNDIGE VERORDENING (GSV) EN HET BBP

Zones voor hoofdgebouwen in het BBP (rood)		
	Voorschriften BBP	*GSV*
Inplantingen	Aan de rooilijn (met uitzondering van het gebied voor koeren en tuinen tegenover de Harmoniestraat, die echter in afwijking van het BBP zijn gebouwd en aan de rooilijn).	Aan de rooilijn of volgens de bouwlijn, die feitelijk aan de rooilijn ligt.
Bouwprofielen	4 tot 5 niveaus max (max: 15,50 m)	De GSV legt op algemene wijze bouwhoogtes 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 tussen 3 en 5 niveaus. Bijgevolg zal de opheffing van het BBP het niet mogelijk maken om bouwprofielen gevoelig te verhogen. Er zij echter op gewezen dat naast het Huis voor het kind een stuk grond ligt dat nog niet bebouwd is en dat, afhankelijk van de toepassing van de GSV, zou kunnen worden verhoogd tot één of twee niveaus hoger dan het BBP toestaat, gezien het bouwprofiel van het gebouw (8 niveaus). Op de site wordt momenteel trouwens een project uitgevoerd, waarvan de bouwprofielen enigszins afwijken van het BBP, maar dat wel in de bebouwde omgeving past.
Diepten	Het BBP geeft informatie over de uiterste achtergrens van de bouwwerken (meestal 14 of 16 m).	De GSV regelt de diepte van de bouwwerken overeenkomstig de diepte van naburige gebouwen zonder ¾ van de lengte van het perceel te overschrijden. De toepassing van de GSV impliceert dat de bouwdiepte vergelijkbaar is met die welke krachtens het BBP is toegestaan. Er zijn echter twee speciale gevallen: - het onbebouwde perceel naast het Huis voor het Kind, waar de door de GSV toegestane maximumdiepte enkele meters (3-4 meter) groter is dan die welke door het BBP is toegestaan; - de twee percelen op de hoek Pijl-Voorstad, waarvoor de door het BBP toegestane maximumdiepte enkele meters (2-3 meter) groter is dan de door de GSV toegestane diepte.

		Deze twee verschillen compenseren elkaar echter op het niveau van de blokken en blijven vrij klein.
Hoogte van de ruimten	Plafondhoogte van bewoonbare ruimten van ten minste 2,60 m en ten minste 2,40 m voor de verdiepingen onder dak	De GSV stelt ook de hoogte van de ruimten vast op soortgelijke, meer hedendaagse normen: Plafondhoogte van bewoonbare ruimten van ten minste 2,50 m en ten minste 2,30 m voor de verdiepingen onder dak (over ten minste 50% van de oppervlakte)
Architecturale compositie	Het BBP bevat regels voor de architecturale compositie: - Spel van vol en leeg - Verticaliteit - Kroonlijst of uitspringend cordon van min 0,20 m - Uitsteeksel naar de straat beperkt tot terrassen en loggia's (behalve Antwerpsesteenweg) - Kozijnen 0,15 m inspringend ten opzichte van het algemene vlak van de hoofdgevel	De GSV regelt de uitsteeksels op gevels aan de rooilijn (0,12 m voor de eerste 2,5 meter en 1 meter daarboven), maar niet de architecturale compositie. Bij de beoordeling van de architecturale kwaliteit van projecten geldt echter nog steeds het begrip "goede plaatselijke ordening".
Dak	Het BBP geeft informatie over de vorm van de daken, hun helling en hoogte. Het BBP heeft ook betrekking op dakkapellen, dakramen en dakterrassen	De GSV geeft geen verplichting voor het type dakbedekking, maar eist dat het profiel wordt gekoppeld aan het profiel van de mandelige gebouwen. Aangezien het gebied grotendeels bebouwd is, zorgt dit voor een kader voor toekomstige projecten.
Esthetiek en materialen	Het BBP geeft een lijst van de materialen die zijn toegestaan voor de gevel en het dak	De GSV voorziet niet in een verplichting in dit opzicht, maar het begrip goede plaatselijke ordening blijft van toepassing om de architecturale kwaliteit van projecten te beoordelen. Vooral omdat de lijst van materialen in de jaren tachtig is opgesteld en niet meer overeenstemt met de hedendaagse praktijken (zowel uit esthetisch oogpunt als uit het oogpunt van milieuprestaties).
De opheffing van het BBP zal geen noemenswaardige gevolgen hebben voor de inplanting. Gezien de huidige diepte van de gebouwen zijn grote uitbreidingen in het kader van de GSV niet mogelijk. Wat de bouwhoogte betreft, zou het onbebouwde gebied naast het Huis voor het kind op een hoger niveau kunnen worden gebouwd, maar toch in de bebouwde omgeving van de Pijlstraat kunnen worden ingepast. Op de site wordt momenteel trouwens een project uitgevoerd, waarvan de bouwprofielen enigszins afwijken van het BBP, maar dat wel in de bebouwde omgeving past. Architecturale en esthetische vereisten vallen niet onder de GSV. Het begrip "goede plaatselijke ordening" blijft echter van toepassing om de architecturale kwaliteit van projecten te beoordelen, temeer daar sommige van deze voorschriften, die dateren van 40 jaar geleden, verouderd zijn ten opzichte van de huidige normen.		



Vergelijking van de door het BBP en de GSV toegestane maximumdiepte (gebaseerd op maximaal ¾ van het bebouwbare perceel - in roze) voor de zone voor hoofdgebouwen.

Zones voor voorzieningen van collectief belang of openbare dienst in het BBP (blauw)		
	Voorschriften BBP	*GSV*
Inplantingen	Op de rooilijn.	Aan de rooilijn of volgens de bouwlijn, die feitelijk aan de rooilijn ligt.
Bouwprofielen	maximaal 5 verdiepingen en één bouwlaag opgenomen langs de Antwerpsesteenweg en de Pijlstraat. maximaal 3 verdiepingen in het binnenhuizenblok.	Bestaande gebouwen hebben: - van 2 tot 5 verdiepingen langs de Antwerpsesteenweg; - 4 tot 8 verdiepingen langs de Pijlstraat. Er zij op gewezen dat het gebouw van 8 verdiepingen dat niet in overeenstemming is met het BBP, er al stond; - 3 verdiepingen in het binnenhuizenblok. De nieuwe constructies die zullen worden gebouwd, zullen worden geïntegreerd in deze bouwprofielen, die vergelijkbaar zijn met die welke door het BBP zijn vastgesteld. Er zij echter op gewezen dat het bouwprofiel voor gebouwen van 8 verdiepingen als basis zou kunnen dienen voor eventuele naburige projecten (met name op het onbebouwde terrein ernaast), die hogere bouwprofielen zouden toestaan dan die welke door het BBP zijn toegestaan, maar die nog steeds in overeenstemming zouden zijn met de omringende context van de Pijlstraat. Op de site wordt momenteel trouwens een project uitgevoerd, waarvan de bouwprofielen enigszins afwijken van het BBP, maar dat wel in de bebouwde omgeving past.
Diepte — V/O	Het BBP regelt niet de diepte van gebouwen, maar stelt een maximale V/O van 4 voor het gebied vast (d.w.z. de theoretische mogelijkheid om het hele gebied met 4 verdiepingen te bedekken).	De GSV regelt de diepte van de bouwwerken overeenkomstig de diepte van naburige gebouwen zonder ¾ van de lengte van het perceel te overschrijden. Deze regels zijn niet altijd afgestemd op de specifieke behoeften van een schoolinplanting en zijn moeilijk toe te passen op het doorlopend perceel dat door de school en het Huis voor het Kind wordt ingenomen. De GSV stelt echter geen V/O in. De V/O van het BBP is echter zeer hoog. Als we uitgaan van gemiddelde bouwprofielen van 4 verdiepingen, zou het hele gebied bebouwd kunnen worden. De toepassing van de GSV zal derhalve verhinderen dat het gehele perceel wordt bebouwd, hetgeen overeenstemt met de huidige

		doelstellingen voor de ontwikkeling van de binnenhuizenblokken.
Hoogte van de ruimten	Zelfde als zone voor hoofdgebouwen	
Architecturale compositie		
Dak		
Esthetiek en materialen		
De opheffing van het BBP zal geen gevolgen hebben voor de inplanting aan de rooilijn. Anderzijds kan ze gevolgen hebben voor de terreininname van gebouwen en de inplanting van gebouwen in het binnenhuizenblok, aangezien het BBP deze aspecten niet regelt, behalve via een V/O, maar de zeer hoge waarde van deze V/O past daar niet goed bij. De toepassing van de GSV en de algemene filosofie ervan zal het mogelijk maken toekomstige projecten beter te omkaderen en tegelijk beter in te spelen op de huidige doelstellingen inzake de aanleg van de binnenhuizenblokken. Voorts kunnen in voorkomend geval, gezien het feit dat het om voorzieningen gaat, afwijkingen van de GSV worden toegestaan overeenkomstig het huidige stedenbouwkundige beleid. Architecturale en esthetische vereisten vallen niet onder de GSV. Het begrip "goede plaatselijke ordening" blijft echter van toepassing om de architecturale kwaliteit van projecten te beoordelen, temeer daar sommige van deze voorschriften, die dateren van 40 jaar geleden, verouderd zijn ten opzichte van de huidige normen.		

GEBIED voor koeren en tuinen met beperkte constructie van bijgebouwen in het BBP (groen en oranje gearceerd)		
	Voorschriften BBP	*GSV*
Inplantingen	/	/
Bouwprofielen en diepte	Het BBP staat bebouwing in dit gebied toe, zonder dieptebeperking: - of op ten hoogste 2 verdiepingen (8 m) over ten hoogste 50% van het oppervlak, - of op 1 verdieping (5 m) over ten hoogste 75% van het oppervlak, mits 50 % van het resterende oppervlak beplant is.	In de huidige situatie blijft er in deze zone slechts één uitbreiding over (Antwerpsesteenweg nr. 42), waarvan de diepte kleiner is dan die welke door het BBP is toegestaan. De rest van het gebied wordt gebruikt als gebied voor koeren en tuinen. De GSV regelt de bouwprofielen en diepte van gebouwen ten opzichte van naburige gebouwen, zonder dat deze meer dan ¾ van de lengte van het perceel mogen bedragen. De uitbreidingsmogelijkheden zijn bijgevolg kleiner bij de GSV dan bij het BBP. De doorlaatbaarheid en de kwaliteit van de binnenhuizenblokken is echter een actuele uitdaging die beter door de GSV dan door de BBP kan worden aangepakt.
Hoogte van de ruimten	Zelfde als zone voor hoofdgebouwen	

Architecturale compositie	
Dak	
Esthetiek en materialen	
De mogelijkheden voor het bouwen van bijgebouwen in de zone zijn minder in de GSV dan in het BBP. De doorlaatbaarheid en de kwaliteit van de binnenhuizenblokken is echter een actuele uitdaging die beter door de GSV dan door de BBP kan worden aangepakt. De GSV weerspiegelt ook beter de bestaande feitelijke situatie in het gebied.	

GEBIED voor koeren en tuinen in het BBP (groen)		
	Voorschriften BBP	*GSV*
Voorschriften	Het BBP identificeert op het plan gebieden voor koeren en tuinen. Minstens 50 % van de oppervlakte moet worden beplant; Bomen moeten onderhouden worden.	Het gebied voor koeren en tuinen bestaat voor minstens 50 % van de oppervlakte uit doorlaatbare oppervlakte. Deze doorlaatbare oppervlakte bestaat uit volle grond en is beplant.
De opheffing van het BBP zal weinig gevolgen hebben voor de kwestie van de ontwikkeling in het gebied voor koeren en tuinen, aangezien de GSV dezelfde doelstellingen heeft. Er zij echter op gewezen dat de opheffing van het BBP het gedeelte van het perceel langs Harmoniestraat dat door het BBP was bestemd voor koeren en tuinen, bebouwbaar zal maken, hetgeen meer in overeenstemming is met de doelstellingen voor dit perceel en met de bestaande feitelijke situatie.		

Algemene voorschriften		
Omheining	Bepaling van de soorten en hoogten van de toegestane omheiningen tussen onbebouwde gebieden.	De GSV houdt zich niet bezig met andere soorten omheiningen (behalve omheiningen op onbebouwde grond).
Verbouwings- en verbeteringswerken	Voor bestaande hoofdgebouwen en bijgebouwen waarvan het volume het in het plan toegestane volume overschrijdt, kunnen verbouwingen en verbeteringen worden toegestaan op voorwaarde dat het huidige volume niet wordt gewijzigd en dat de werkzaamheden de goede plaatselijke ordening niet in gevaar brengen.	De GSV is niet van toepassing op handelingen en werken met betrekking tot een bestaande constructie, voor zover deze gericht zijn op de instandhouding van deze constructie en geen wijziging van de bouwprofielen van het gebouw tot gevolg hebben. Er zij ook op gewezen dat het algemene voorschrift 0.9 van het GBP dit aspect regelt met betrekking tot de bestemming van de gebouwen.
De opheffing van het BBP zal weinig gevolgen hebben voor deze elementen, afgezien van de kwestie van de omheiningen. De toegestane soorten omheiningen voldoen echter niet meer aan de huidige omheiningspraktijken.		

Conclusie:

De opheffing van het BBP zal geen significante gevolgen hebben voor de inplantingen en de bouwhoogtes, gezien de behandeling van vergunningsaanvragen door de GSV en het bebouwde karakter van het blok. Er zij evenwel gewezen op de volgende uitzonderingen:

- het onbebouwde perceel naast het Huis voor het Kind van 8 verdiepingen aan de Pijlstraat, dat hoger zou kunnen zijn dan het BBP, maar toch in de bebouwde omgeving van de Pijlstraat zou kunnen worden ingepast. Op de site wordt momenteel een project uitgevoerd, waarvan de bouwhoogtes enigszins afwijken van het BBP, maar dat wel in de bebouwde omgeving past;
- in het gebied met voorzieningen van collectief belang of openbare diensten van het BBP, waar de toepassing van de GSV-voorschriften de mogelijkheden voor de inplanting en de bouwprofielen van gebouwen zal beperken (het BBP regelt niet veel op dit gebied). De specifieke behoeften die door de functie (momenteel school) worden gegenereerd, zullen echter eventuele verzoeken om afwijkingen aan de GSV rechtvaardigen;
- in de gebied voor bijgebouwen en voor koeren en tuinen, waar de mogelijkheden om bijgebouwen te bouwen in de GSV minder groot zijn dan in het BBP. De doorlaatbaarheid en de kwaliteit van de binnenhuizenblokken is echter een actuele uitdaging die beter door de GSV dan door de BBP kan worden aangepakt. De GSV weerspiegelt ook beter de bestaande feitelijke situatie in het gebied.

Er zij ook op gewezen dat de opheffing van het BBP het gedeelte van het perceel langs de Harmoniestraat dat door het BBP was bestemd voor koeren en tuinen, bebouwbaar zal maken, hetgeen meer in overeenstemming is met de doelstellingen voor dit perceel en met de bestaande feitelijke situatie.

Merk op dat architecturale en esthetische vereisten niet onder de GSV zullen vallen. Het begrip "goede plaatselijke ordening" blijft echter van toepassing om de architecturale kwaliteit van projecten te beoordelen, temeer daar sommige van deze voorschriften, die dateren van 40 jaar geleden, verouderd zijn ten opzichte van de huidige normen.

4.3 ANALYSE VAN DE ERFGOEDPROBLEMATIEK

Ingeschreven in de inventaris



Inventaris Irismonument: Gebouw

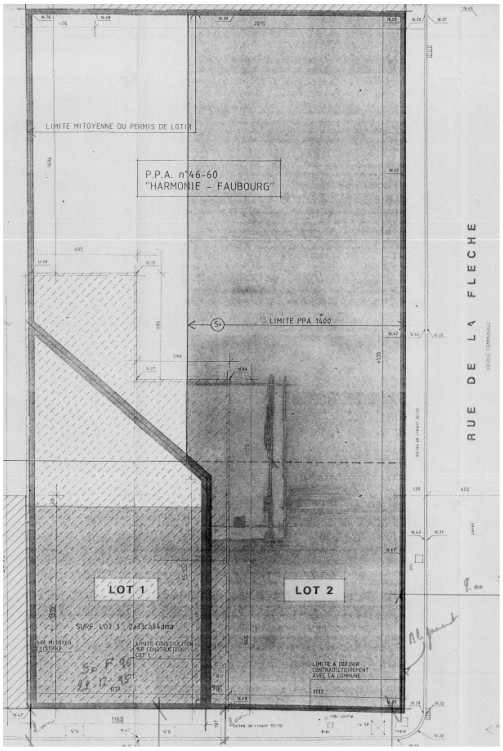
Slechts één gebouw is opgenomen in de Irismonumenten inventaris: Harmoniestraat nr. 9.

Het BBP vermeldt geen enkel erfgoedvoorschrift. De opheffing ervan zal derhalve geen gevolgen hebben voor dit gebouw.



4.4 ANALYSE VAN VERKAVELINGSVERGUNNINGEN





Verkavelingsverg ▢ Afgegeven vergunning

Slechts één verkavelingsvergunning is in de perimeter opgenomen. Het betreft de verkaveling van twee meergezinswoningen en is dateert van 09/01/1996.

De voorschriften van het BBP zijn van toepassing op deze vergunning: "*In het geval van een verkavelingsvergunning waarin wordt verwezen naar een BBP, worden de betrekkingen tussen de kopers vastgesteld op basis van de voorschriften die in de notariële akten zijn opgenomen. De verkavelingsvergunning blijft het referentiepunt voor de betrekkingen tussen buren. De opheffing van het BBP maakt er geen eind aan*[1]."

[1] "Juridische kwesties in verband met de opheffing (...) van bestaande BBP's", brief van 27/10/1997, Bestuur Ruimtelijke Ordening en Huisvesting, Studies en Planning

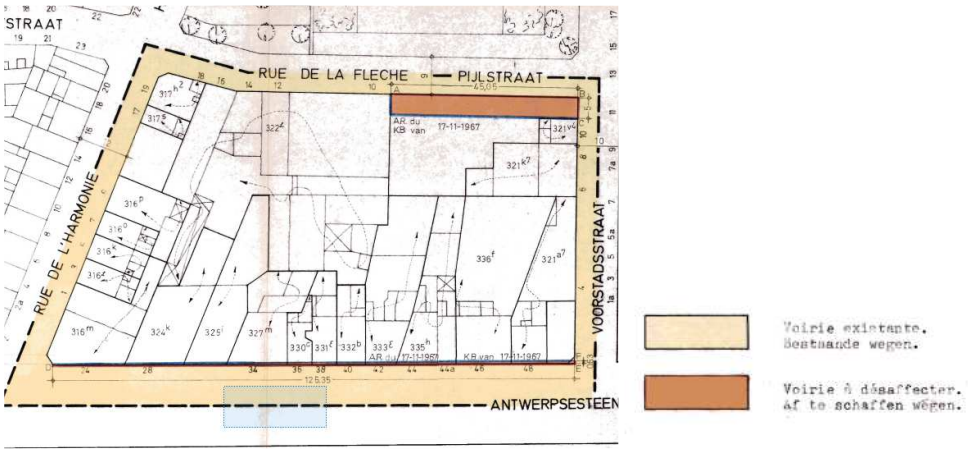
4.5 ROOILIJNEN

Het BBP bevat een rooilijnenplan dat de bestaande rooilijnen bevestigde voordat het werd goedgekeurd. De opheffing van het BBP zal de opheffing van deze rooilijnen betekenen. Tijdens het openbaar onderzoek naar de opheffing van het BBP zal een ontwerp van rooilijnplan (ter vervanging van het bestaande plan) worden ingediend, dat vervolgens door het College/de Raad zal worden goedgekeurd op het moment van de definitieve opheffing van het BBP.

4.6 ANDERE JURIDISCHE ELEMENTEN

Er zijn geen erfdienstbaarheden of leegstaande eigendommen binnen de perimeter van het BBP.

Er zij echter op gewezen dat een deel van de weg (via een Koninklijk Besluit van 1967) buiten gebruik is gesteld en dat deze buitengebruikstelling is voltooid.



Rooilijnenplan van het BBP

5 ANALYSE VAN DE CRITERIA VOOR DE VASTSTELLING VAN DE VERMOEDELIJKE OMVANG VAN DE EFFECTEN VAN DE PLANNEN

5.1 DE MATE WAARIN HET PLAN IN KWESTIE EEN KADER DEFINIEERT VOOR ANDERE PROJECTEN OF ACTIVITEITEN

Het BBP legt de regels vast voor de inrichting binnen een bepaalde perimeter zodat een kader kan worden opgesteld voor de ontwikkeling van projecten of activiteiten binnen de perimeter.

Met de totale opheffing van het BBP "Harmonie - Voorstad" zullen de bestaande reglementen en stedenbouwkundige bepalingen, zoals het GBP en de GSV, strikt van toepassing worden om de bouwbestemmingen en -eigenschappen vast te leggen. De strategische documenten, zoals het GPDO of op termijn ook het GemPDO (in ontwikkeling), zullen op hun beurt de strategische ontwikkelingsprincipes bepalen. Elk project moet dan beantwoorden aan het begrip 'goede indeling van de plaatsen'. De voor het Territorium Noord gegeven richtsnoeren zullen een kader bieden voor dit beginsel van de goede inrichting van de ruimte.

Bij afwezigheid van dit BBP zullen deze plannen en reglementen een kader bieden voor vergunningsaanvragen, acties en werkzaamheden in dit bouwblok.

5.2 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

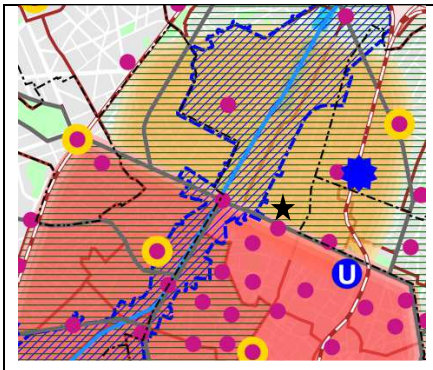
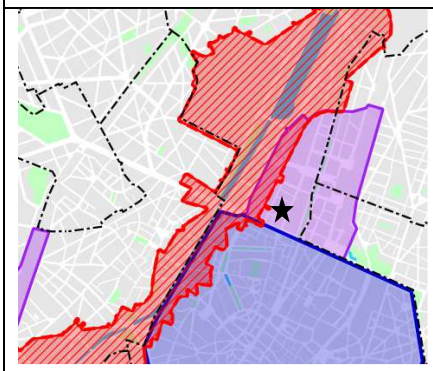
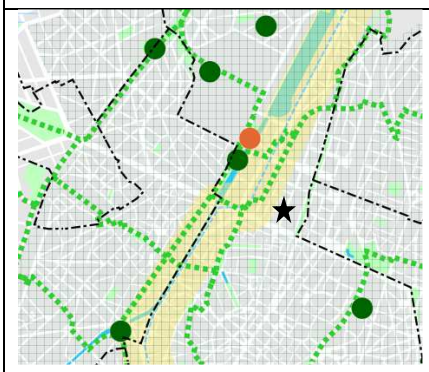
Er bestaan verschillende stedenbouwkundige instrumenten die kwesties op het vlak van stedenbouwkunde en de indeling van het grondgebied regelen en kaderen. Deze instrumenten zijn opgesteld op twee niveaus, namelijk op gewestelijk en op gemeentelijk niveau. Vanuit hiërarchisch oogpunt zijn de inrichtingsplannen die voorafgaan aan het BBP, de ontwikkelingsplannen (GDPO en GemOP) en de bestemmingsplannen (GBP).

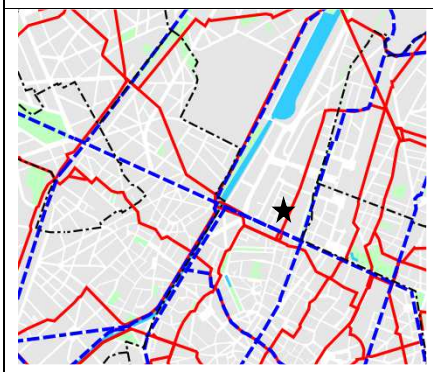
Het BBP staat onderaan in de hiërarchie van plannen zoals die door het BWRO is georganiseerd. De BBP's moeten dus in overeenstemming zijn met het GBP, en het GPDO en GemOP (die momenteel worden herzien) respecteren. De opheffing van het BBP zal dus geen gevolgen hebben voor deze plannen.

Er moet worden bekeken of de opheffing ervan toelaat om de doelstellingen van deze plannen te bereiken.

5.2.1 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. De belangrijkste kaarten van het GPDO worden hieronder gepresenteerd om de gewestelijke kwesties aan te geven die voor de perimeter van het BBP zijn gedefinieerd (alleen kaarten met kwesties voor de perimeter worden gepresenteerd).

	**Ruimtelijke ruggengraat en visie voor Brussel** Het BBP (zwarte ster) bevindt zich: - in het stedelijk centrumgebied (geel) - in een sociaal-economisch zwak gebied (groen gearceerd) De perimeter ligt ook naast het hyper-centrum en de kanaalzone.
	**Grote landmiddelen** Het BBP (zwarte ster) bevindt zich in de ontwikkelingspool van het Territorium Noord (paars). De perimeter ligt ook naast de Vijfhoek en de Kanaalzone.
	**Groene en blauwe maas** Het BBP (zwarte ster) bevindt zich in het prioritaire vergroeningsgebied (groen raster). De perimeter bevindt zich ook naast het gebied voor stedelijke herwaardering en integratie van de Zenne (in het geel)

	**Openbare ruimte en stadsvernieuwing** Het BBP (zwarte ster) bevindt zich in het gebied voor stadsvernieuwing (rood gearceerd).
	**Fietsnetwerk** Langs het BBP (zwarte ster) loopt een gewestelijke fietsroute die aan de Antwerpsesteenweg passeert (rood).

In het GPDO wordt de perimeter van het BBP dus als volgt omschreven:

- In een stedelijke centrum;
- In een sociaal-economisch zwak gebied;
- In een prioritaire vergroeningszone;
- Binnen een prioritair ontwikkelingsgebied;
- Binnen een stadsvernieuwingsgebied;
- Dicht bij een gewestelijke fietsroute;

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

5.2.2 Bijzonder Bestemmingsplan (BBP)

Het BBP is goedgekeurd in 1983, 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.

=> De opheffing van het BBP zal de huidige regelgeving verduidelijken door de impliciete opheffingen van het BBP (ontbreken van drempelwaarden en aantal hotelkamers) te schrappen, de gehanteerde begrippen te verduidelijken en duidelijkheid te verschaffen over de status van het gedeelte van het perceel dat in het

BBP als koeren en tuinen is bestemd maar later bebouwd is.

Over het geheel genomen kunnen de problemen van het BBP worden aangepakt door de toepassing van het GBP (zie gedetailleerde analyse hierboven).

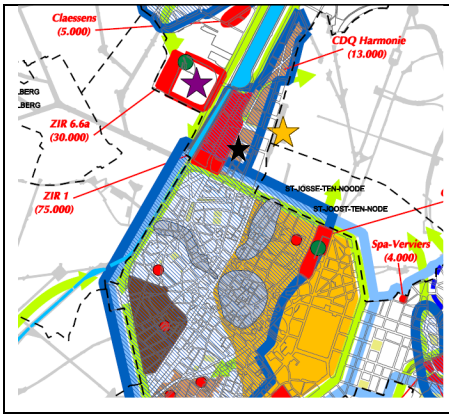
5.2.3 Het Gemeentelijke Ontwikkelingsplan

Het GemOP 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.

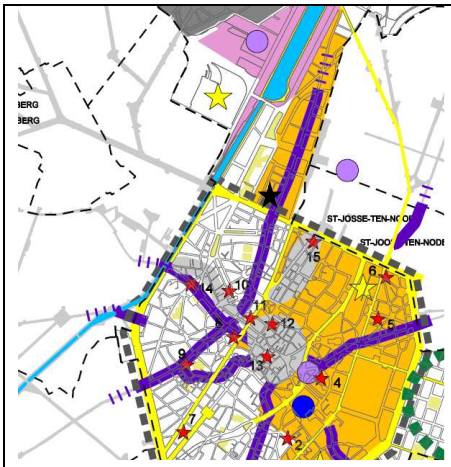
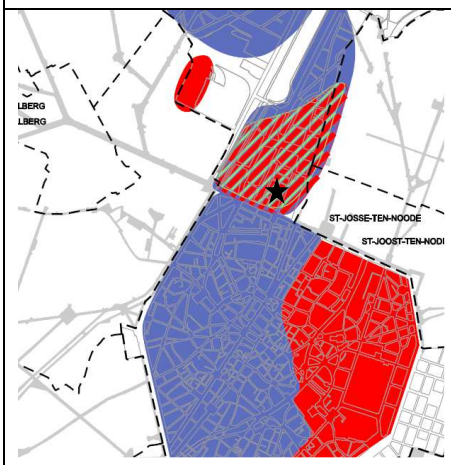
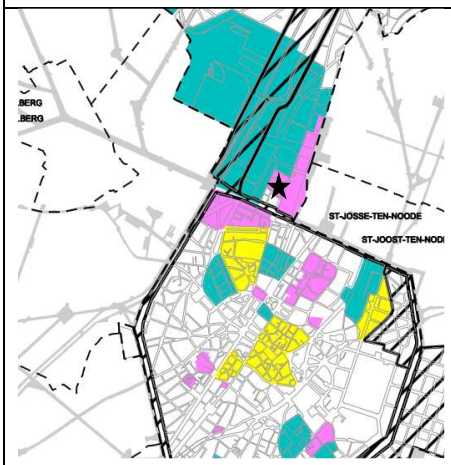
In het GemOP wordt dit BBP aangemerkt als een BBP dat moet worden opgeheven of gewijzigd.

De belangrijkste kaarten van het GemOP worden hieronder gepresenteerd om de gemeentelijke kwesties aan te geven die voor de perimeter van het BBP zijn gedefinieerd (alleen de kaarten met kwesties voor de perimeter worden gepresenteerd).



De woonfunctie herwaarderen

Het BBP (zwarte ster) bevindt zich in het prioritaire opwaarderingsgebied voor woningen (blauw gearceerd).

	**Een geïntegreerde economische ontwikkeling steunen** Het BBP (zwarte ster) ligt in een gebied voor versterking van de gemengdheid van functies (oranje) en wordt begrensd door een as met een "steenweglogica" (inclusief commercieel gebruik - paars).
	**Huisvestingsbeleid** Het BBP (zwarte ster) bevindt zich in een gebied voor uitbreiding van de huisvesting (rood), woningbescherming (groen) en woningrenovatie (paars).
	**Beleid van gemeentelijke planning** Het BBP is opgenomen als een plan dat moet worden gewijzigd of opgeheven.

Vandaag wordt er nog gewerkt aan een nieuw 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 is niet in strijd de verschillende doelstellingen die zijn vastgelegd door het

GemOP. Integendeel, de opheffing ervan zou beantwoorden aan deze doelstellingen van het GemOP.

5.2.4 Conclusie

Ondanks het feit dat het BBP dateert van vóór de verschillende bovengenoemde plannen, doet de volledige opheffing van het plan geen afbreuk aan de verwezenlijking van hun doelstellingen, en maakt het deze in vele opzichten zelfs mogelijk.

5.3 De afstemming tussen de opheffing van het plan en de integratie van milieuoverwegingen, vooral met het oog op de bevordering van duurzame ontwikkeling

Het plan dateert van 1983 en in die tijd werd de duurzame en milieudimensie nog weinig geïntegreerd. Het bevat dan ook geen specifieke voorschriften ter zake. De opheffing ervan zal dan ook niet leiden tot het verdwijnen van milieuoverwegingen en zal geen gevolgen hebben voor de bevordering van duurzame ontwikkeling, aangezien de opgeheven bepalingen uitvoeriger worden behandeld in andere bestaande reglementen. De opheffing van het BBP druist trouwens 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.

5.4 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 zal het mogelijk maken om de aan- of afwezigheid van merkbare effecten te bepalen.

5.4.1 Methodologische inleiding tot thematische effectbeoordeling

De onderstaande effectbeoordeling is specifiek gericht op de vraagstukken in verband met de opheffing van het BBP. In de onderstaande tabel wordt een overzicht gegeven van deze kwesties per BBP-zone:

BBP-zone	Bestemmingen	Inplanting-bouwhoogtes
Zones voor hoofdgebouwen	- opheffing van het opleggen van handelszaken op de benedenverdieping van de Antwerpsesteenweg (hoewel deze volgens het GBP nog steeds zijn toegestaan) - het GBP staat meer secundaire bestemmingen (kantoren) toe en beperkt de drempels ervan.	- mogelijkheid om op het onbebouwde perceel naast het Huis voor het kind van 8 verdiepingen in de Pijlstraat een hoger bouwprofiel toe te staan dan in het BBP, dat toch wordt geïntegreerd in de bebouwde omgeving van de Pijlstraat. Op de site wordt momenteel trouwens een project uitgevoerd, waarvan de bouwprofielen enigszins afwijken van het BBP, maar dat wel in de bebouwde omgeving past.
Gebieden voor uitrustingen van collectief belang of van openbare diensten	- schrapping van het voorzieningengebied in het BBP ten voordele van een huisvestingsgebied in het GBP, hoewel dit niet uitsluit dat op deze plaats voorzieningen worden uitgevoerd (zie GBP-voorschrift 0.7).	- beperking van de mogelijkheden voor de inplanting en het bouwprofiel van gebouwen door de toepassing van de GSV (het BBP regelt niet veel op dit gebied). De specifieke behoeften die door de voorzieningenfunctie worden gegenereerd, zullen echter eventuele verzoeken om afwijkingen aan de GSV rechtvaardigen; De toepassing van de GSV op dit gebied zal ook een betere controle van de aanvragen mogelijk maken.
Gebied voor koeren en tuinen met beperkte constructies van bijgebouwen	- schrapping van de afbakening als binnenhuizenblok van dit gedeeltelijk bebouwbare gebied. De zone zoals gedefinieerd in het BBP komt echter niet meer overeen met de bestaande feitelijke situatie of met de huidige stedenbouwkundige doelstellingen voor de binnenhuizenblokken.	- mogelijkheden voor het bouwen van bijgebouwen in de zone zijn minder in de GSV dan in het BBP. De doorlaatbaarheid en de kwaliteit van de binnenhuizenblokken is echter een actuele uitdaging die beter door de GSV dan door de BBP kan worden aangepakt. De GSV geeft ook beter de bestaande feitelijke situatie van deze zone weer, alsmede de toekomstige situatie (geplande sloop van het laatste bijgebouw in de zone).
Gebied voor koeren en tuinen	- schrapping van de afbakening van deze niet-bebouwbare zones in het BBP (de GSV staat, door de toepassing ervan, de reservering toe van over het algemeen grotere gebieden voor koeren en tuinen in het binnenhuizenblok) en, meer in het bijzonder, de opheffing van de zone die zich voor de Harmoniestraat bevindt en die momenteel in afwijking van het BBP is gebouwd	



Plaats van de belangrijkste uitdagingen in verband met de opheffing van het BBP

5.4.2 Op stedenbouwkundig niveau

De onderstaande beoordeling is een samenvatting gebaseerd op de gedetailleerde analyse in punten 4.1 en 4.2 (zie hierboven).

→ ***Op het niveau van de bestemmingen***

Het is van belang om op te merken dat de inhoud van het BBP "Harmonie - Voorstad" 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 werden opgeheven (zie de verklarende omzendbrief nr. 15 betreffende het stelsel van de impliciete opheffing van 28/06/2001 en de onderstaande analyse). In dit geval gaat het in wezen om het ontbreken van drempels voor secundaire functies.

Als het BBP wordt opgeheven, kunnen de voorschriften van het GBP een kader bieden voor toekomstige vergunningsaanvragen en tegelijkertijd een beetje meer gemengdheid binnen de verschillende zones toestaan, met name door de inplanting van kleine kantoren te vergemakkelijken.

Alleen de volgende punten zouden bij de opheffing van het BBP aan de orde kunnen komen:

- het einde van de verplichting om handelszaken te creëren op de benedenverdiepingen van de Antwerpsesteenweg zou het risico kunnen inhouden dat het lint voor handelskernen van de as wordt onderbroken.
- het schrappen van de voor voorzieningen gereserveerde ruimte;

Niettemin biedt het GBP de mogelijkheid om handelszaken en andere ontspanningsactiviteiten op de benedenverdieping te creëren, of zelfs op de 1ste verdieping en maakt het voorzieningen in de woonwijk mogelijk, evenals door zijn algemene voorschrift 0.7.

Ten slotte zullen door de opheffing van het BBP verschillende elementen van het BBP worden verduidelijkt:

- de bebouwbare status van het perceel aan de Harmoniestraat, dat in het BBP was bestemd als binnenplaats en tuin, maar waarop in de jaren '90 in afwijking van het BBP een woningbouwproject is gerealiseerd;
- de definitie van de gebruikte begrippen.

→ ***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. 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 inplanting betreft, zal tijdens het openbaar onderzoek naar de opheffing van het BBP een ontwerp van rooilijnplan (ter vervanging van de bestaande plannen) worden ingediend, dat vervolgens door het College/de Raad zal worden goedgekeurd op het moment van de definitieve opheffing van het BBP.

De voorgevelrooilijnen bevinden zich vooraan aan de weg en recreëren gesloten bouwblokken zonder achteruitbouwstrook. De inplantingsprincipes van de GSV volgen dus deze rooilijnlogica.

De opheffing van het BBP zal geen significante gevolgen hebben voor de **dieptes en de bouwhoogtes**, gezien de behandeling van vergunningsaanvragen door de GSV, uitgezonderd wat betreft:

- het onbebouwde perceel naast het Huis voor het Kind (8 verdiepingen) aan de Pijlstraat, waarvan het bouwprofiel hoger zou kunnen zijn dan voorzien in het BBP, maar toch in de bebouwde omgeving van de Pijlstraat zou kunnen worden ingepast, wat trouwens het voor de zone voorziene project is (zie SV afgeleverd in 2022):
- in het gebied met voorzieningen van collectief belang of openbare diensten van het BBP, waar de toepassing van de GSV-voorschriften de mogelijkheden voor de inplanting en de bouwprofielen van gebouwen zal beperken (het BBP regelt niet veel op dit gebied). De specifieke behoeften die door de voorzieningenfunctie worden gegenereerd, zullen echter eventuele verzoeken om afwijkingen aan de GSV rechtvaardigen;
- in de gebied voor bijgebouwen en voor koeren en tuinen, waar de mogelijkheden om bijgebouwen te bouwen in de GSV minder groot zijn dan in het BBP. De doorlaatbaarheid en de kwaliteit van de binnenhuizenblokken is echter een actuele uitdaging die beter door de GSV dan door de BBP kan worden aangepakt. De GSV weerspiegelt ook beter de bestaande feitelijke situatie in het gebied.

Merk op dat **architecturale en esthetische voorschriften** niet onder de GSV zullen vallen. Het begrip "goede plaatselijke ordening" blijft echter van toepassing om de architecturale kwaliteit van projecten te beoordelen, temeer daar sommige van deze voorschriften, die dateren van 40 jaar geleden, verouderd zijn ten opzichte van de huidige normen.

Elk project in de perimeter moet echter in overeenstemming zijn met de gewestelijke visie van het Territorium Noord door het bevorderen van het behoud van gebouwen, het hergebruik van materialen, het valoriseren van de ondergrond, het anticiperen op aanpasbaarheid, de vergroening en waterafvoer, en door de ambities van het Europese project 'Positive Energy District' te integreren.

Met betrekking tot het erfgoed

Het BBP “Harmonie - Voorstad” bevat geen voorschriften voor het behoud van het erfgoed. In dit opzicht en gezien bovenstaande analyses (zie punt 4.3) zal de opheffing van het BBP geen gevolgen hebben voor het erfgoed.

5.4.3 Op socio-economisch niveau

De perimeter van het BBP heeft momenteel een mix van functies. Hij omvat woningen (van verschillende types: sociale woningen beheerd door de Lakense Haard, gemeentelijke woningen, recente appartementsgebouwen, woningen in traditionele Brusselse huizen, enz.), evenals verschillende handelszaken en voorzieningen, waaronder een school en het Huis voor het kind Reine Marie-Henriette (een kinderopvang), Nederlandstalige sociale diensten, enz.

Wat **bevolking en huisvesting** betreft, kadert het BBP in de wijk van de Monitoring "Noord". De bevolkingsdichtheid (2020) van de Noordwijk bedraagt 12.144 bewoners/km² (gewestelijke gemiddelde dichtheid van 7.500 bewoners/km²). De Noordwijk is, ondanks de omvang van het kantorenbestand, nog steeds een dichtbevolkt gebied, vooral in het noordelijke en westelijke deel van de wijk, waar het BBP deel van uitmaakt. Er wonen bijna 16.000 mensen (15.918 in 2020 - BISA). De bevolking van de wijk heeft een laag sociaal-economisch profiel. Aangezien het deels een transitwijk is, is het aandeel buitenlanders en nieuwkomers ook hoog. De bevolking heeft ook een zeer uitgesproken gezins- en jeugdprofiel: de gemiddelde leeftijd (2019) van de bevolking is 34,05 jaar voor de Noordwijk (tegen een gewestelijk gemiddelde van 37,52 jaar), daarnaast is het aandeel van de leeftijdsgroep van 0-17 jaar (2019) 27,81% voor de Noordwijk (tegenover een gewestelijk gemiddelde van 22,85%) en het aandeel van 65-plussers is 9,25% voor de Noordwijk (gewestelijk gemiddelde van 13,13%). Het gezinsprofiel wordt ook gekenmerkt door een hogere gemiddelde grootte van huishoudens en door hogere percentages van koppels met kinderen dan het gewestelijke gemiddelde.

Recentelijk stellen we langs het kanaal ook een fenomeen van gentrificatie vast, waarbij zich bewoners met een hoger socio-economisch profiel hebben gevestigd dat contrasteert met dat van de bestaande bewoners.

Met betrekking tot de **voorzieningen** in de Noordwijk in het algemeen kunnen de volgende opmerkingen worden gemaakt:

- Volgens de diagnose van het Territorium Noord (perspective.brussels) is er een aanzienlijke behoefte aan basisscholen in de omgeving (tekort van ~1500 plaatsen tegen 2025 in het Territorium Noord), zonder rekening te houden met de demografische groei of de nieuw gecreëerde woningen. De BISA-kaarten over de schoolcapaciteit in kleuter- en basisscholen (2018-2019) bevestigen deze behoeften.
- Wat de opvang voor jonge kinderen betreft, zijn de behoeften minder groot (in 2018 was er in de Noordwijk een aanbod van 0,38 plaatsen per kind jonger dan 3 jaar, tegenover een gewestelijk gemiddelde van 0,39 en een Europese doelstelling van 0,33).
- Het aanbod van huisartsen en medische centra is ontoereikend gezien de relatief grote vraag, die is gerelateerd aan het socio-economische profiel van de wijk.
- Rust- en/of verzorgingstehuizen en voorzieningen voor bejaarden ontbreken vrijwel geheel in de Noordwijk. Hoewel het aandeel ouderen in het gebied lager is dan het gewestelijk gemiddelde, werden de sociale en gezondheidsproblemen van ouderen herhaaldelijk aan de orde gesteld tijdens gesprekken met bewoners in de participatiefase van het RPA-project Maximiliaan-Vergote (2018).
- De wijk is opgenomen in de prioritaire interventiezone voor de aanleg van speeltuinen en infrastructuur van het type agoraspace of skateparken (volgens de BE-studie over spelen in de

stad). Overdekte sportvoorzieningen zijn relatief aanwezig in de buurt, in scholen, of in specifieke lokalen (bv. Centrum Noordpool). De demografische groei in verband met de ontwikkeling van woningbouwprojecten voorspelt echter dat er op middellange en lange termijn behoefte zal zijn aan overdekte sportvoorzieningen.

- Er is geen groene ruimte binnen de perimeter. De wijk telt echter verschillende parken: het Gaucheretpark, het Maximiliaanpark, dat momenteel wordt heraangelegd, en een groene ruimte op de centrale berm van de Albert II-laan. De aanwezigheid van deze parken rechtvaardigt dat de wijk in dit opzicht niet als ontoereikend wordt aangemerkt (in roze op de kaart die beschikbaar is op de BE-website).

Er is dus nog steeds een grote behoefte aan verschillende soorten voorzieningen in de wijk. De bestemmingen die na de opheffing van het BBP worden toegestaan, moeten toelaten om deze voorzieningen in te planten en zo aan de behoeften te voldoen, vooral omdat de bevolking binnen de wijk waarschijnlijk zal toenemen.

Wat de handelszaken betreft, merken we met name de aanwezigheid op van handelszaken en voorzieningen langs de Antwerpsesteenweg, zoals voorzien in de verschillende BBP's die de wijk bestrijken.

Wat de kantoren betreft, is de Noordwijk van oudsher een wijk die wordt gedomineerd door de aanwezigheid van kantoortorens. De dichtheid van kantoren is zeer hoog en het gebied bestaat hoofdzakelijk uit grote gebouwen met één enkele gebruiker.

In het algemeen kan de opheffing van het BBP een impact hebben op het sociale en economische domein door:

- kleine kantoren toe te staan die momenteel verboden zijn door het BBP;
- de verplichting van handelszaken of diensten op de benedenverdieping van de Antwerpsesteenweg te schrappen;
- de in het BBP voorziene voorzieningenzone te schrappen.

Deze effecten zijn echter zeer beperkt. Immers:

→ Met betrekking tot huisvesting en bevolking zal de opheffing van het BBP weinig effect hebben, aangezien het potentieel voor woningbouw dat krachtens het BBP is toegestaan, in grote lijnen overeenkomt met dat wat krachtens het GBP en de GSV is toegestaan.

→ Met betrekking tot de kantoren zal de opheffing van het BBP de aanwezigheid van kleine kantoorruimten mogelijk maken, als aanvulling op het bestaande aanbod in de wijk, en zo de mogelijkheden voor gemengdheid binnen het blok vergroten.

→ Met betrekking tot de voorzieningen zal de opheffing van het BBP minder bescherming bieden voor de voorzieningenfunctie. Er zij echter op gewezen dat op de betrokken terreinen reeds voorzieningen staan (die dus kunnen worden gehandhaafd met toepassing van het GBP-voorschrift 0.9) en dat het GBP ook toestaat dat in alle zones, met toepassing van voorschrift 0.7, voorzieningen worden gebouwd (mits speciale regelen van openbaarmaking worden genomen in

geval van overschrijding van de drempels).

5.4.4 Met betrekking tot de mobiliteit

Auto's en parkeren

Volgens de MWS worden alle wegen in het gebied beschouwd als 'wijkwegen', met uitzondering van de Albert II-laan, die wordt beschouwd als 'comfortweg' voor auto's en vrachtwagens.



MWS auto en vrachtwagens (Mobigis, 2021)

De Antwerpsesteenweg heeft tweerichtingsverkeer met een breedte van ongeveer 8 m. Er zijn parkeerstroken aan beide zijden.

De Harmoniestraat, de Pijlstraat en de Voorstadsstraat zijn kleine geplaveide eenrichtingsstraten, zodat men met de klok mee rond het bouwblok kan circuleren, en bestemd voor plaatselijk verkeer. De Voorstadstraat en de Pijlstraat hebben zijdelingse parkeerzones, terwijl de Harmoniestraat parkeerplaatsen aan beide kanten heeft.

Wat de veiligheid betreft, staat geen van de kruispunten vermeld als ongevalgevoelige zone.

Het BBP bevat geen bepalingen betreffende de wegen noch betreffende de parkeergelegenheid op straat.

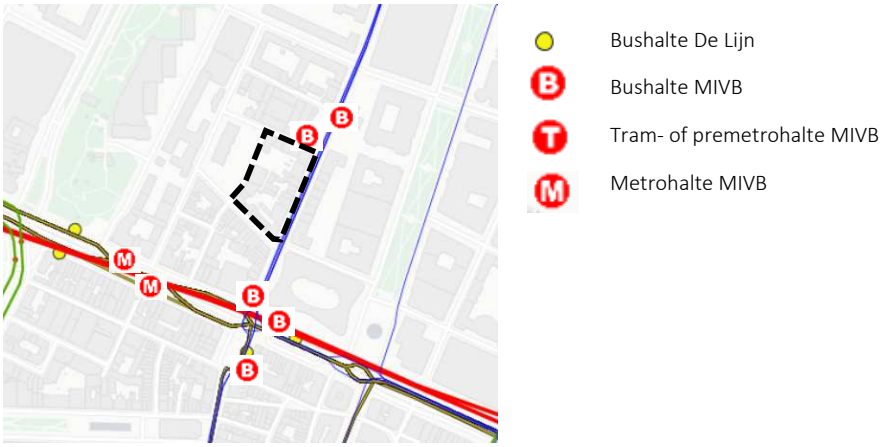
→ ***Met betrekking tot verkeer en parkeren:*** De opheffing van het BBP zal de verkeersstromen en de parkeervraag niet fundamenteel veranderen (het bouwpotentieel en de mix van functies zijn in grote lijnen gelijk met of zonder de opheffing van het BBP) of het aanbod (geen voorschrift inzake wegen of parkeren). Het is dus weinig waarschijnlijk dat de opheffing een impact zal hebben op de mobiliteit in het gebied door de verplaatsingen die worden geïnduceerd door de verschillende functies en hun behoeften aan parkeerplaatsen.

Openbaar vervoer

In de MWS wordt de Antwerpsesteenweg opgenomen als 'Comfort' voor het openbaar vervoer, terwijl de Koning Albert II-laan wordt opgenomen als 'Wijk', wat van deze twee assen dus belangrijke routes maakt voor de circulatie van het openbaar vervoer.



MWS openbaar vervoer (Mobigis, 2021)



Haltes van het openbaar vervoer (Mobigis, 2021)

De perimeter van het BBP bevindt zich in zone A op de toegankelijkheidskaart van de GSV. Naast de nabijheid van het Noordstation, dat talrijke verbindingen biedt (trein, premetro, bus), worden de buurt en de wijk in het algemeen bediend door talrijke buslijnen van de MIVB en De Lijn. Meer in het bijzonder vermelden we de passage van de lijnen 46, 58 en N18, bij de halte Nicolas tegenover de Sint-Rochuskerk.

→ ***Met betrekking tot het openbaar vervoer:*** Het is onwaarschijnlijk dat de opheffing van het BBP gevolgen zal hebben voor de vraag naar openbaar vervoer als gevolg van de verschillende functies. Aangezien het vraagstuk van het openbaar vervoer en de ontwikkeling van het wegennet niet in het BBP aan bod komt, zal de opheffing ervan geen specifieke gevolgen hebben.

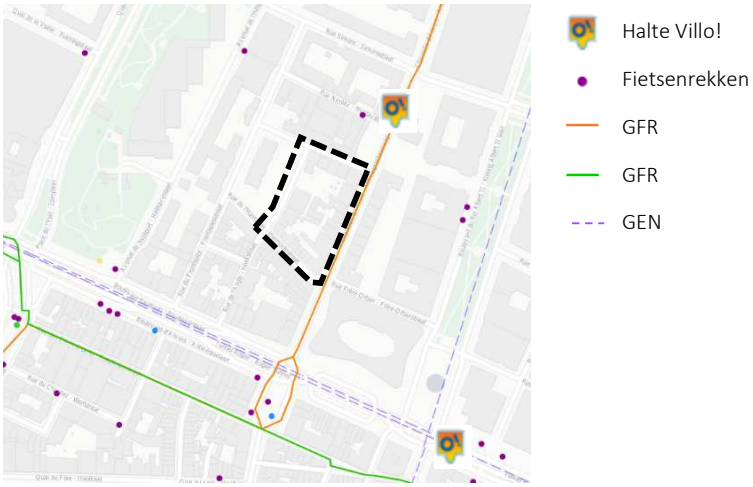
Actieve modaliteiten

Volgens de MWS wordt de Albert II-as beschouwd als 'Comfort Plus' en de Antwerpsesteenweg als 'Comfort' voor fietsen.



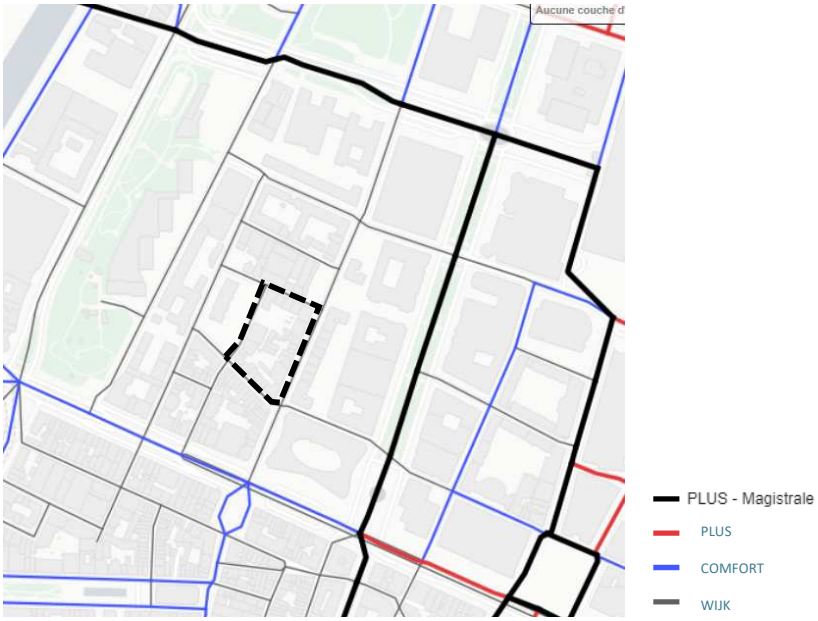
MWS fietsen (Mobigis, 2021)

Er loopt een GFR over de Antwerpsesteenweg, voorzien van fietssuggestiestroken. Er is een Villo!-parkeerplaats bij het Sint-Rochusplein, en er zijn fietsenrekken in de Nicolaystraat en op het plein bij de Sint-Rochuskerk.



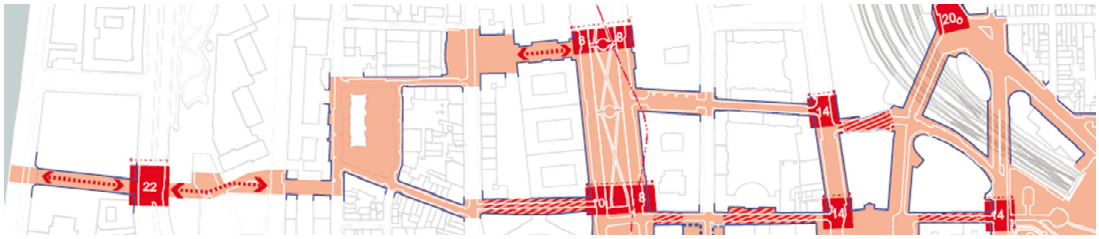
GFR, GEN, Villo!-stations en fietsenrekken (Mobigis, 2021)

Wat betreft de voetgangers, is er op basis van de MWS een voetgangersboulevard op de Koning Albert II-as en de Bolivar-as. De Boudewijnlaan valt onder "Comfort". De rest van de wijk en de perimeter zijn opgenomen in het "Wijk"-netwerk.



Voetgangers MWS (Mobigis, 2021)

De door de Gewest voor het Territorium Noord ontwikkelde visie voorziet in de ontwikkeling van oost-west-verbindingen in de Noordwijk, die langs de aan het blok grenzende wegen lopen.



Visie Territorium Noord: Aandachtspunten 'continuïteit, doorkruisbaarheid van de as', Atlas Territorium Noord,

→ ***<u>Met betrekking tot de zachte vervoerswijzen</u>***:

De opheffing van het BBP zal naar verwachting geen specifiek effect hebben op zachte vervoerswijzen, aangezien de kwestie van zachte vervoerswijzen niet rechtstreeks in het BBP wordt behandeld. Dit zal ook geen belemmering vormen voor de verwezenlijking van de gewestelijke doelstellingen die in de Visie voor het Territorium Noord zijn ontwikkeld.

5.4.5 Met betrekking tot omgevingsgeluid en -trillingen

Het besluit van 21 november 2002 betreffende de bestrijding van buurtgeluid stelt de maximale geluidsdrempels vast die door geen enkele geluidsbron mogen worden overschreden in de omgeving van die bron. Er zijn verschillende drempels, afhankelijk van de plaats waar de hinder wordt waargenomen, maar ook afhankelijk van het tijdstip van de dag, de dag van de week en de stedenbouwkundige bestemming van de zone zoals vastgelegd in het GBP. Het BBP-blok ligt in een woonzone (zoals de andere blokken in het zuidoosten van de wijk), die volgens het besluit een zone 2 is.



Geluidszone (Leefmilieu Brussel)

Volgens het besluit zijn de specifieke geluidsdrempelwaarden (Lsp) die van toepassing zijn afhankelijk van het tijdslot en het gebied (waarden in dB(A)) als volgt:

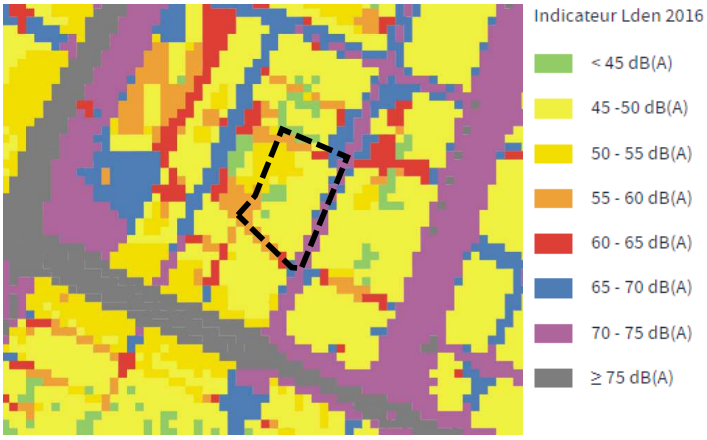
	Lu.	Ma	Me	Je.	Ve.	Sa.	Di./ fériés
7h à 19h	A	A	A	A	A	B	C
19h à 22h	B	B	B	B	B	C	C
22h à 7h	C	C	C	C	C	C	C

	Période A	Période B	Période C
Zone 1	42	36	30
Zone 2	45	39	33
Zone 3	48	42	36
Zone 4	51	45	39
Zone 5	54	48	42
Zone 6	60	54	48

Specifieke geluidsdrempelwaarden (Lsp) die van toepassing zijn naargelang het tijdslot en het gebied (waarden in dB(A)) (Leefmilieu Brussel)

Overdag bedragen de drempelwaarden voor het woongebied dus 45 dB(A).

In de bestaande situatie houdt de geluidshinder (en de trillingen) in de buurt hoofdzakelijk verband met het verkeer van gemotoriseerde voertuigen op de verschillende wegen in de perimeter:



Lden-indicator voor geluid van het wegverkeer (Leefmilieu Brussel, 2016)

De Antwerpsesteenweg is de meest belaste weg op de perimeter van het BBP met Lden-geluidsniveaus van meer dan 70 dB(A), waardoor de drempelwaarden voor noodmaatregelen worden overschreden. We vermelden dat de hele zone van het BBP sinds 1 januari 2021 een 30 km/u-zone is, terwijl de kaarten dateren van 2016 en dus geen rekening houden met deze nieuwe situatie. Over het geheel genomen ligt het Lden-geluidsniveau binnen de bouwblokken onder de 50 dB(A), maar zelden onder de 45 dB(A) zoals aangegeven voor woongebieden.
De geluidsbelastingkaart van het spoorwegverkeer geeft weinig impact (Lden< 45dB(A)) op de perimeter.
Ook het luchtverkeer heeft een geringe invloed op het gebied, maar kan af en toe hoorbaar zijn (zone 0 van het besluit inzake vliegtuiglawaai).

De perimeter van het BBP is momenteel niet opgenomen in een specifieke zone die in het kader van dit plan is vastgesteld en is niet opgenomen in een strategische geluidscomfortzone.

In en rond de perimeter zijn verschillende activiteiten aanwezig die a priori onderworpen zijn aan het besluit van 21 november 2002 betreffende de strijd tegen geluid en trillingen afkomstig van ingedeelde inrichtingen. De dichtstbijzijnde aanwijsbare activiteiten die van invloed zouden kunnen zijn op de geluids- en trillingsomgeving zijn voornamelijk de handelszaken. Bij deze activiteiten kan vooral geluid worden veroorzaakt door technische voorzieningen (ventilatie-eenheden, koelinstallaties, compressoren, enz.) en door leveringen. Er zij op gewezen dat schoolactiviteiten (aanwezig in het blok) uitdrukkelijk zijn uitgesloten van het toepassingsgebied van het besluit "lawaai in de buurt" en geen ingedeelde inrichtingen zijn. Het is bijvoorbeeld niet gemakkelijk om het spel van kinderen op een speelplaats te reguleren wanneer de school in bedrijf is. Er is dus geen specifieke geluidsnorm waaraan dit soort inrichtingen moet voldoen.

→ De opheffing van het BBP zal de geluids- en trillingscontext van het blok waarschijnlijk niet ingrijpend veranderen. Het BBP is namelijk reeds ten uitvoer gelegd en de toepassing van de regelgevingsplannen die de toekomstige besluiten en werkzaamheden zullen omkaderen (GBP en GSV) zal geen wijziging van de kenmerken van het blok in termen van lawaai en trillingen met zich brengen. Er zij ook op gewezen dat de opheffing van het BBP de mogelijkheden om in het

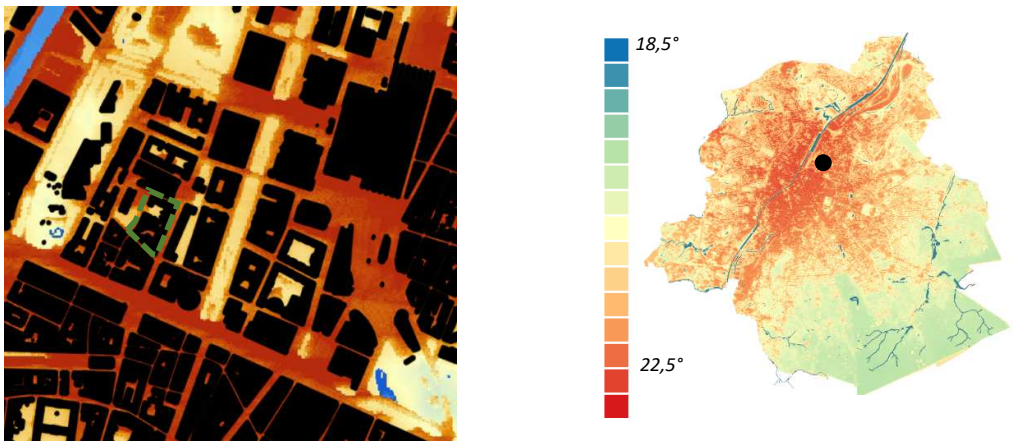
binnenhuizenblok te bouwen (achterbouw) en de mogelijke overlast die daarmee gepaard gaat, zal beperken.

Gezien het bebouwde karakter van het blok en de bijna volledige tenuitvoerlegging van het BBP, zal de opheffing van het BBP niet leiden tot grote veranderingen in de wijk (toename van de bevolking, komst van nieuwe functies) die het verkeer of andere geluidsoverlast in de wijk zouden kunnen doen toenemen.

5.4.6 Met betrekking tot het microklimaat

Hitte-eilanden

De Noordwijk ligt in een van de delen van de stad die het meest te lijden hebben onder het stedelijk hitte-eilandeffect.



Stedelijk hitte-eiland 's nachts (VITO, voor Leefmilieu Brussel, 2016)

In het Brussels Gewest zijn de hoogste waarden van de stedelijke hitte-eilandindex (tot 3°C, in het rood op de kaart) geconcentreerd in het stadscentrum. Dit is te wijten aan de thermische eigenschappen van de materialen, de stedelijke morfologie, de geringe hoeveelheid vegetatie en menselijke activiteiten.

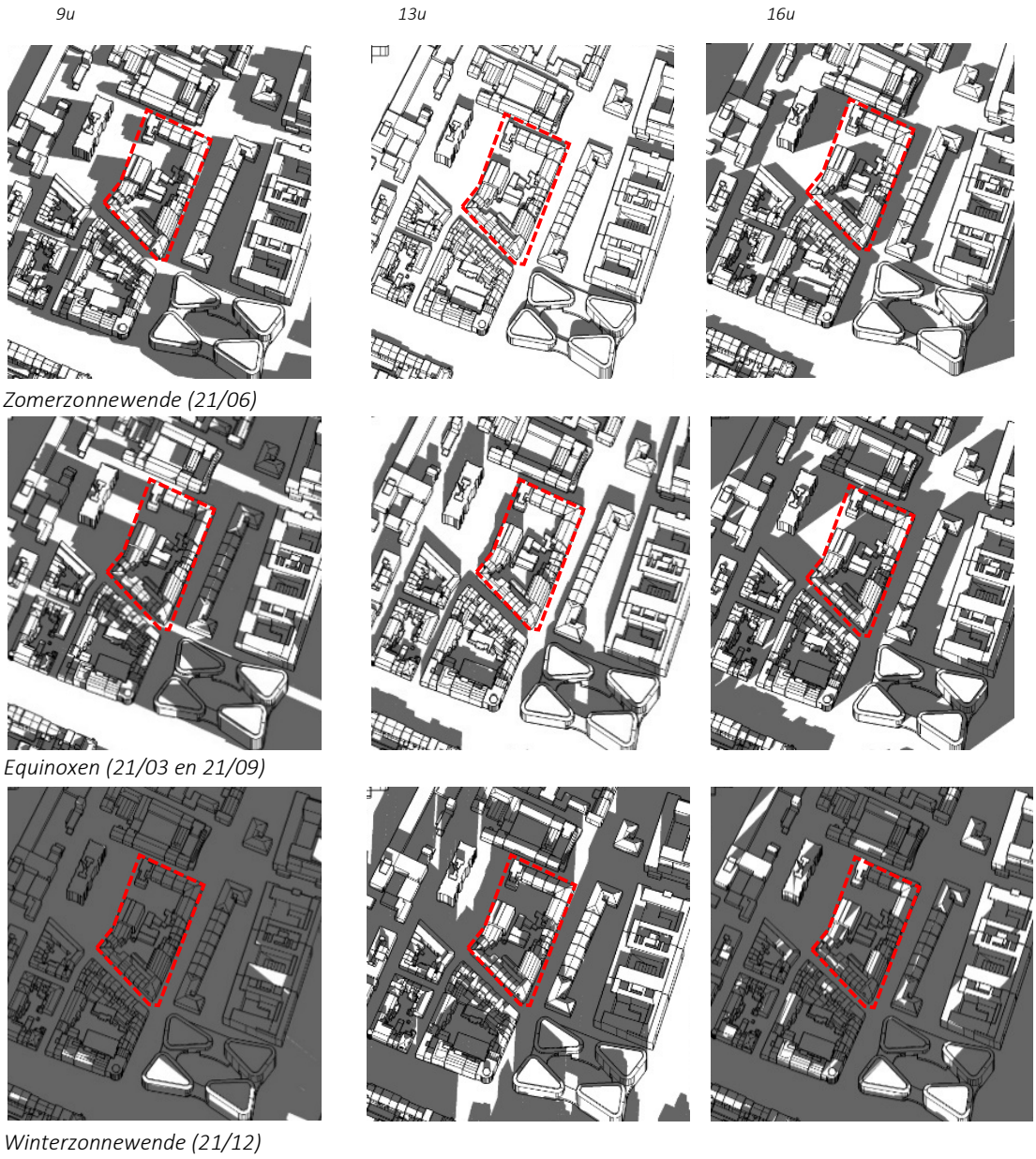
In het door het BBP bestreken gebied wordt het bouwblok van de Sint-Rochuskerk, dat bijna volledig bebouwd is, het meest getroffen. De noordwestelijke hoek (minder bebouwd) is het koelst.

→ Wat **de warmte-eilanden** betreft, is de opheffing van het BBP en de toepassing van de GSV gunstiger, aangezien het BBP de mogelijkheid biedt de volledige voorzieningenzone te bebouwen en een groter gebied voor bijgebouwen reserveert dan de GSV toestaat. Het gebied voor koeren en tuinen van de Harmoniestraat had in dit opzicht kunnen worden opgeheven, maar het is in afwijking van het BBP verstedelijkt. De opheffing van het BBP is derhalve over het geheel genomen gunstiger dan de handhaving van het BBP wat het "hitte-eiland"-effect betreft.

Wind en zonneschijn

Aangezien het gebied gelegen is in een dicht weefsel dat voornamelijk uit hoge gebouwen bestaat, wordt het sterk beïnvloed door schaduwen. De hieronder gegeven zonne-uren zijn theoretisch en bij benadering, maar geven een orde van grootte aan.

Bestaande toestand:



→ De opheffing van het BBP zal de **microklimaatsituatie** waarschijnlijk niet ingrijpend veranderen. Dit laatste is immers reeds globaal ten uitvoer gelegd en de toepassing van de regelgevingsplannen die de toekomstige besluiten en werkzaamheden zullen omkaderen (hoofdzakelijk GBP en GSV) zal geen wijzigingen meebrengen van de kenmerken van het blok die het microklimaat zouden kunnen beïnvloeden. Er zij evenwel op gewezen dat de GSV toestaat dat het onbebouwde perceel in de Pijlstraat met 2 à 3 verdiepingen wordt verhoogd boven het niveau dat in het BBP is voorzien. Deze mogelijkheid zal echter waarschijnlijk geen significante gevolgen hebben voor het zonlicht.

5.4.7 Met betrekking tot de luchtkwaliteit

De belangrijkste bronnen van luchtverontreiniging in Brussel zijn het wegvervoer en de verwarming van residentiële en tertiaire gebouwen. Het Brussels Hoofdstedelijk Gewest telt 12 meetstations voor de luchtkwaliteit, waarvan het dichtstbijzijnde zich aan De Brouckère bevindt.

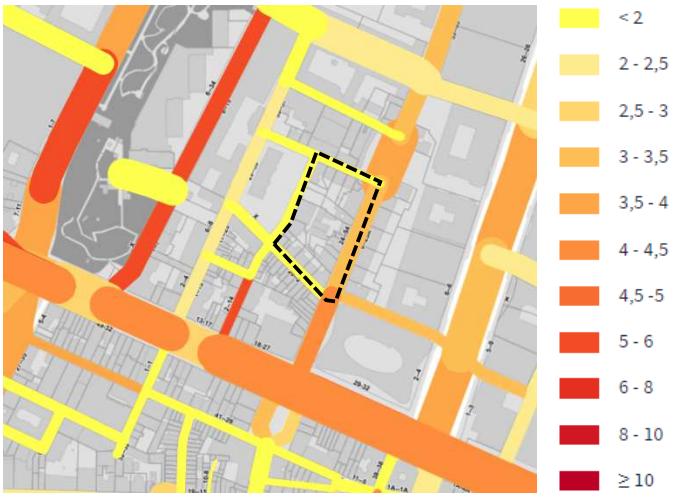
De Intergewestelijke Cel voor het Leefmilieu (irceline.be) stelt kaarten ter beschikking van de jaarlijkse gemiddelde concentraties voor NO_2, O_3 en fijn stof PM10.

Wat de normen van de Europese richtlijn betreft, bevindt de perimeter zich in een omgeving waar de gemiddelde concentratie van NO2 gemiddeld is (26-40 µg/m³), en de jaarlijkse concentraties van O_3 en fijn stof PM10 minder significant zijn (respectievelijk 26-30 µg/m³ en 16-20 µg/m³).



Gemiddelde concentraties van NO_2 (links), O_3 (midden) en fijn stof PM10 (rechts), (Irceline, 2020)

De concentraties zwarte koolstof zijn het hoogst aan de Koning Albert II-laan.



Blootstelling aan zwarte koolstof tijdens de spitsuren (Leefmilieu Brussel, 2014-2016)

→ De opheffing van het BBP zal de luchtsituatie waarschijnlijk niet ingrijpend veranderen. Deze laatste is immers reeds algemeen ten uitvoer gelegd en de toepassing van de regelgevingsplannen die de

toekomstige besluiten en werkzaamheden zullen omkaderen (hoofdzakelijk GBP en GSV) zal geen wijzigingen meebrengen van de kenmerken van het blok die van invloed kunnen zijn op de luchtkwaliteit. Er zij ook op gewezen dat de opheffing van het BBP de mogelijkheden om in het binnenhuizenblok te bouwen (achterbouw) en de mogelijke overlast die daarmee gepaard gaat, zal beperken. Bovendien zal, gezien het bebouwde karakter van het blok en de bijna volledige tenuitvoerlegging van het BBP, de opheffing daarvan niet leiden tot grote veranderingen in de wijk (toename van de bevolking, komst van nieuwe functies) waardoor de vervuiling in verband met verkeer of verwarming zou kunnen toenemen.

5.4.8 Met betrekking tot de bodem, ondergrond en het water

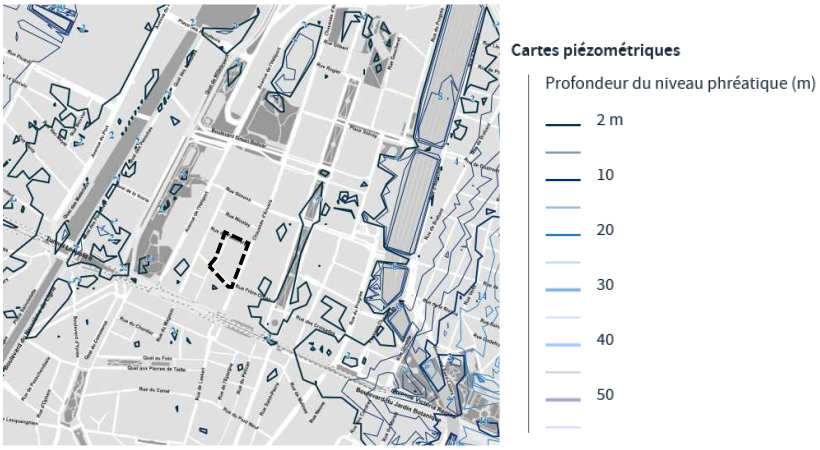
Bodem en ondergrond

In geologisch opzicht ligt het BBP in hydrogeologische eenheid 72 (zand en klei van Kortrijk (lid van Moen)), net als de hele Zennevallei. Het is een heterogene afzetting van siltig tot kleiig zand, licht glauconiethoudend, met enkele kleilagen en de aanwezigheid van nummulieten. Hierdoor is deze formatie weinig doorlatend.

Het wateroppervlak van de grondwaterspiegel (alluviale grondwaterspiegel van de Zennevallei in de heterogene quaternaire formaties) bevindt zich op een diepte van ongeveer 0 tot 2 m in de perimeter van het BBP. Binnen de perimeter of in de buurt van het BBP bevinden zich geen grondwaterwinningen (ondergrond, Krijt en Landeniaan) waarvoor een vergunning vereist is.

Het studiegebied bevindt zich in de voormalige bedding van de Zenne, in de laagst gelegen gebieden van het Gewest.

De ondoorlaatbaarheidsgraad in de wijk is hoog: de terreininname van de gebouwen bedraagt 66% voor de perimeter van het BBP. Bovendien is een groot deel van de onbebouwde gebieden ondoorlaatbaar (wegen, speelterreinen, toegangswegen en parkeerterreinen, enz.) Bijna 90% van de bodem is ondoorlaatbaar gemaakt binnen de perimeter van het BBP. De enige gebieden met enige mate van doorlaatbaarheid zijn de



Diepte van de grondwaterspiegel ter hoogte van het BBP (Leefmilieu Brussel, 2022)

tuinen in het binnenhuizenblok.

Wat de bodemgezondheid betreft wordt het centrale gedeelte van het bouwblok gecategoriseerd als verontreinigd zonder risico (categorie 3), terwijl de percelen aan de hoek Voorstad/Antwerpen worden gecategoriseerd als potentieel verontreinigd (categorie 0).



Bodemgesteldheid (Leefmilieu Brussel, 2020)

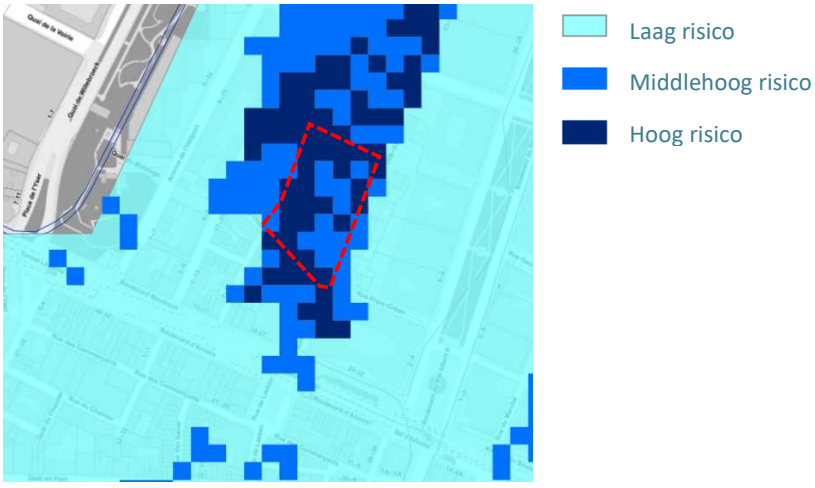
Oppervlaktewater

De dichtstbijzijnde waterloop is het kanaal, dat minder dan 350 m ten westen van de site loopt. De rivier de Zenne stroomt door een koker onder het Maximiliaanpark. Er is een project met als doelstelling een deel van de Zenne te ontsluiten ('Max-sur-Zenne').

Regenwater

De topografie helt lichtjes af naar het westen, in de richting van het kanaal Brussel-Charleroi (voormalige bedding van de Zenne), zodat het water van nature in de richting van het kanaal stroomt.

De site bevindt zich in een gebied met een middelhoog tot hoog overstromingsrisico.



Overstromingsrisico's (Leefmilieu Brussel, 2019)

De wegen zijn voorzien van straatkolken die zijn aangesloten op het rioleringsstelsel. Het feit dat de grondwaterspiegel zich op geringe diepte bevindt, gekoppeld aan de aard van de bodem, betekent dat kan worden aangenomen dat de infiltratie traag zal verlopen (potentieel hoge ledigingstijd).

Afvalwater

Het openbare rioleringsstelsel is van het gecombineerde type (menging van regenwater en afvalwater). Het afvalwater dat op de site wordt geproduceerd is hoofdzakelijk huishoudelijk afvalwater. De sector van het station Brussel-Noord bevindt zich in het onderbekken voor de terugwinning van afvalwater van de afvalwaterzuiveringsinstallatie (AWZI) Noord.

→ Het BBP bevat geen enkel specifiek voorschrift met betrekking tot **de bodem, de ondergrond** of in verband met de **waterproblematiek**, behalve:

- De beperking van bijgebouwen in het gebied voor koeren en tuinen met de bouw van bijgebouwen tot 50% of 75% (afhankelijk van de hoogte van het bijgebouw) van de zone, met de verplichting om ten minste 50% van de onbebouwde oppervlakte te beplanten;
- Het opnemen op het plan van gebieden voor koeren en tuinen die voor ten minste 50% van hun oppervlakte beplant moeten zijn;
- Beperkte V/O in de zone voor voorzieningen, maar dit belet niet dat bijna de hele zone is geïmpermeabiliseerd.

Indien het BBP wordt opgeheven, kunnen de volgende voorschriften van het GBP en de GSV het effect van projecten op bodem, ondergrond en water doeltreffender beperken dan het BBP:

- 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 bouwblokken 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 voorschriften van Titel I van de GSV over de bouwdiepte beperken de uitbreidingsmogelijkheden in het binnenhuizenblok meer dan het BBP dat doet en bieden daarom een groter potentieel voor gebieden voor koeren en tuinen dan het BBP.
- Het voorschrift inzake binnenplaatsen en tuinen in de GSV (Titel I: artikelen 12 en 13: “De inrichting van de gebieden voor koeren en tuinen en van zijdelingse inspringstroken heeft tot doel het groen uitzicht kwantitatief en kwalitatief te verbeteren” en “Het gebied voor koeren en tuinen bestaat voor minstens 50% van de oppervlakte uit doorlaatbare oppervlakte”.
- Het opleggen van een regenput en groene daken door Titel I van de GSV.

Bovendien is de mix van functies die door het BBP worden toegestaan in grote lijnen vergelijkbaar

(dezelfde soorten functies op niveau van de perimeter) met die welke door het GBP worden toegestaan. Het is dus onwaarschijnlijk dat de opheffing van het BBP een significant effect zal hebben op de bodem- en waterverontreiniging als gevolg van de functies die in het gebied zouden worden toegestaan. Evenzo komt het door het BBP toegestane bouwpotentieel in grote lijnen overeen met het door de GSV toegestane bouwpotentieel. De opheffing van het BBP zal daarom waarschijnlijk niet leiden tot een toename van het waterverbruik en de productie van afvalwater.

5.4.9 Met betrekking tot fauna en flora

De algemene ecologische context is vrij slecht, met ongeveer 13% van de perimeter van het BBP in volle grond. De vergroeningsgraad van de bouwblokken is dus vrij laag. De ramingen van de BAF+ per bouwblok, zoals opgesteld door Leefmilieu Brussel, bevestigen deze gegevens, aangezien de BAF+ 0,16 bedraagt voor het bouwblok. Zowel het bouwblok als de onmiddellijke omgeving ervan zijn niet opgenomen in het Brussels Ecologisch Netwerk.

Wat de vegetatie in volle grond betreft, vinden we de binnen de perimeter van het BBP planten en bomen:

- in de openbare ruimte: de bomenrij van de Antwerpsesteenweg, de Pijlstraat en de Voorstadstraat;
- in de binnenhuizenblokken: de tuinen van de woningen;

De avifauna die in de wijk wordt waargenomen, bestaat uit huismussen, zwarte gierzwaluwen, zwarte roodstaarten en kwikstaarten (Leefmilieu Brussel, sinds 2001), wat vrij typisch is voor een stedelijke omgeving. We vermelden dat de bomenrij langs de Albert II-laan een toevluchtsoord is voor vogels.



Kaart van de vegetatie in 2020 (Leefmilieu Brussel, 2022)

Op het niveau van het Brussels Ecologisch Netwerk wordt geen enkel element vermeld dat actief moet bijdragen aan de bescherming en het behoud van de biodiversiteit binnen de perimeter van het BBP. De ruimtes in volle grond van de Albert II-laan zijn de dichtstbijgelegen elementen van het Brussels Ecologisch Netwerk en worden beschouwd als verbindingsgebieden.



Kaart van het Brussel Ecologisch Netwerk (Leefmilieu Brussel, 2022)

→ Het BBP bevat de volgende voorschriften die gevolgen kunnen hebben voor de **fauna en flora** in de perimeter:

- Het opnemen op het plan van gebieden voor koeren en tuinen die voor ten minste 50% van hun oppervlakte beplant moeten zijn;
- De beperking van bijgebouwen in het gebied voor koeren en tuinen met de bouw van bijgebouwen tot 50% of 75% (afhankelijk van de hoogte van het bijgebouw) van de zone, met de verplichting om ten minste 50% van de onbebouwde oppervlakte te beplanten.

Indien het BBP wordt opgeheven, kunnen de volgende voorschriften van het GBP en de GSV het effect van projecten op fauna en flora doeltreffender beperken dan het BBP:

- 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 bouwblokken 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 voorschriften van Titel I van de GSV over de bouwdiepte beperken de uitbreidingsmogelijkheden in het binnenhuizenblok meer dan het BBP dat doet en bieden daarom een groter potentieel voor gebieden voor koeren en tuinen dan het BBP.
- Het voorschrift inzake binnenplaatsen en tuinen in de GSV (Titel I: artikelen 12 en 13: “De inrichting van de gebieden voor koeren en tuinen en van zijdelingse inspringstroken heeft tot doel het groen uitzicht kwantitatief en kwalitatief te verbeteren” en “Het gebied voor koeren en tuinen bestaat voor minstens 50% van de oppervlakte uit doorlaatbare oppervlakte”.
- De verplichting van groene daken door Titel I van de GSV.

Ook mag niet uit het oog worden verloren dat de het gebied voor koeren en tuinen langs de Harmoniestraat werd aangelegd in afwijking van het BBP en dus niet langer een uitdaging vormt wat fauna en flora betreft.

5.4.10 Met betrekking tot de energie

In Brussel zijn de directe BKG-emissies (hoofdzakelijk CO_2) voornamelijk afkomstig van verbrandingsprocessen waarbij fossiele brandstoffen worden gebruikt, met de verwarming van gebouwen op kop, gevolgd door het wegvervoer. Het energieverbruik van het gebied houdt hoofdzakelijk verband met winkels, kantoren en woningen, of het nu gaat om airconditioning, verlichting of het pompen van grondwater. Een andere grote energieverbruiker is de straatverlichting.

→ Het BBP bevat geen **energiegerelateerde** voorschriften. De site blijft onderworpen aan de verschillende milieuwetten die van kracht zijn, met name wat de EPB betreft.

Bovendien is de mix van functies die door het BBP worden toegestaan in grote lijnen vergelijkbaar (dezelfde soorten functies op niveau van de perimeter) met die welke door het GBP worden toegestaan. Evenzo komt het door het BBP toegestane bouwpotentieel in grote lijnen overeen met het door de GSV toegestane bouwpotentieel. Het is derhalve niet waarschijnlijk dat de opheffing van het BBP het energieverbruik binnen de perimeter zal doen toenemen.

5.4.11 Met betrekking tot het afval

Het BBP bevat geen voorschriften inzake afvalbeheer.

Bovendien is de mix van functies die door het BBP worden toegestaan in grote lijnen vergelijkbaar (dezelfde soorten functies op niveau van de perimeter) met die welke door het GBP worden toegestaan. Evenzo komt het door het BBP toegestane bouwpotentieel in grote lijnen overeen met het door de GSV toegestane bouwpotentieel. De opheffing van het BBP zal daarom waarschijnlijk niet leiden tot een toename van de afvalproductie binnen de perimeter.

5.4.12 Met betrekking tot de mens

De voornaamste elementen met betrekking tot de mens die door de opheffing van het BBP kunnen worden beïnvloed, zijn de volgende:

- objectieve en subjectieve veiligheid (sociale controle, veiligheidsproblemen in de buurt, verkeersveiligheid, enz.);
- de netheid en de kwaliteit van de leefomgeving in het algemeen.

Het BBP bevat geen voorschriften die rechtstreeks van invloed kunnen zijn op de mens. De opheffing ervan zal derhalve geen directe gevolgen hebben voor deze kwestie.

5.5 De afstemming tussen de opheffing van het plan en de toepassing van de milieuwetgeving

Er zijn geen beperkingen ten aanzien van de milieuwetgeving.

6 Kenmerken van de effecten die samenhangen met de opheffing van het BBP en het gebied dat kan worden getroffen

6.1 De waarschijnlijkheid, duur, frequentie en omkeerbaarheid van de effecten:

De mogelijke effecten van de opheffing van het BBP zijn in punt 4 thematisch behandeld en zijn weinig significant. Aangezien het hier om de opheffing van een plan gaat, is de waarschijnlijkheid van deze effecten moeilijk in te schatten en hangt dit uiteindelijk af van de concrete projecten die in het gebied zullen worden uitgevoerd. In dit stadium gaat het dus alleen om de potentiële effecten en niet om de feitelijke effecten. Naarmate deze projecten worden ontwikkeld, zullen meer gedetailleerde en concrete milieubeoordelingen moeten worden uitgevoerd om de milieu-effecten ervan nauwkeurig te kunnen beoordelen.

De opheffing van het BBP is definitief. Er kan echter achteraf een nieuw BBP of een ander ontwikkelingsplan (bijv. RPA) voor de zone worden opgesteld, dat een kader biedt voor toekomstige projecten.

6.2 De cumulatieve aard van de effecten:

Niet van toepassing.

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

Niet van toepassing.

6.4 De omvang en de geografische ruimtelijke omvang van de effecten (geografisch gebied en bevolkingsomvang die kan worden getroffen):

Gezien de aard van de effecten en de beperkte reikwijdte ervan kan worden aangenomen dat de ruimtelijke omvang beperkt zal blijven tot de perimeter en de onmiddellijke omgeving daarvan.

6.5 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.

7 CONCLUSIES

Op grond van het kader zoals vastgelegd in bijlage D van het BWRO en de door het BWRO vastgestelde criteria voor het bepalen van de vermoedelijke omvang van de effecten bij de opheffing van dit plan, kan dus worden geoordeeld dat de effecten geen milieueffectrapport rechtvaardigen.

De totale opheffing van BBP nr. 46-60 “Harmonie - Voorstad” is gerechtvaardigd in plaats van een wijziging en wordt gevraagd om de volgende redenen:

1. De toepassing van de voorschriften van het BBP heeft het mogelijk gemaakt de doelstellingen ervan te verwezenlijken, d.w.z. het vastleggen van de rooilijnen, de bescherming van het binnenhuizenblok, de bevestiging van de zone van collectief belang, de bescherming van de huisvesting, de bescherming van de handel langs de Antwerpsesteenweg en het vastleggen van esthetische voorschriften.
2. Het BBP stelt slechts weinig uitdagingen in verband met andere regelgevingen, waarvan de belangrijkste de volgende zijn:
   - Het schrappen van de verplichting tot handelszaken op de benedenverdieping van de Antwerpsesteenweg (hoewel deze nog steeds zijn toegestaan door het GBP).
   - Het feit dat het GBP meer secundaire (kantoor)bestemmingen toestaat en de drempels daarvoor beperkt, hetgeen meer in overeenstemming is met de huidige doelstellingen op dit gebied.
   - De mogelijkheid om op het onbebouwde perceel naast het Huis voor het kind in de Pijlstraat een hogere bouwhoogte toe te staan dan in het BBP. Op de site wordt momenteel een project uitgevoerd, waarvan de bouwhoogtes enigszins afwijken van het BBP, maar dat wel in de bebouwde omgeving past.
   - De schrapping van het voorzieningengebied in het BBP ten voordele van een huisvestingsgebied in het GBP, hoewel dit niet uitsluit dat op deze plaats voorzieningen worden uitgevoerd (zie GBP-voorschrift 0.7).
   - De beperking van de inplantingsmogelijkheden en van de bouwhoogtes van de constructies in het binnenhuizenblok (zone voor voorzieningen, zone voor de constructie van een bijgebouw) door de toepassing van de GSV. De doorlaatbaarheid en de kwaliteit van de binnenhuizenblokken is echter een actuele uitdaging die beter door de GSV dan door de BBP kan worden aangepakt.
   - Het schrappen van het gebied voor koeren en tuinen gelegen voor de Harmoniestraat (nr. 11) en momenteel gebouwd in afwijking van het BBP, waardoor de bestaande feitelijke situatie kan worden bevestigd.

   De voorschriften van de GSV, het GBP, een nieuw rooilijnenplan en tenslotte de toepassing van de beginselen van een goede plaatselijke ordening, zoals het respect voor de omliggende bebouwde omgeving, zullen het dus mogelijk maken om ontwikkelingsprojecten op een harmonieuze manier in te passen.
3. De opheffing van het BBP is in overeenstemming met de Visie Territorium Noord en de gemeentelijke doelstelling om haar bijzondere bestemmingsplannen op te schonen. De wens om dit plan op te heffen of te wijzigen is ook opgenomen in kaart 12 van het GemOP.

4. Verscheidene voorschriften van het BBP worden impliciet opgeheven, in die zin dat wordt toegestaan wat het BBP niet toestaat, in het licht van omzendbrief nr. 15 over de impliciete opheffingsregeling van 28/06/2001. De opheffing van het BBP zal de planningscontext dus vereenvoudigen. Aangezien de in het BBP gebruikte, maar niet gedefinieerde begrippen voor interpretatie vatbaar zijn, zal de opheffing van het BBP de juridische situatie op dit gebied verduidelijken.

5. Er worden talrijke afwijkingen toegestaan voor bestaande gebouwen, wat bouwhoogtes, dakbedekking, materialen, enz. betreft, op grond van het feit dat de projecten in overeenstemming zijn met de kenmerken van de omringende stedelijke omgeving en niet in strijd zijn met het beginsel van goede plaatselijke ordening. Het BBP bevat dan ook verouderde voorschriften die niet meer in overeenstemming zijn met de huidige stedenbouwkundige visie.