

**VILLE DE BRUXELLES
STAD BRUSSEL**

DEPARTEMENT URBANISME - PLAN
DEPARTEMENT STEDENBOUW - PLAN

**ANVERS - ALHAMBRA
ANTWERPEN - ALHAMBRA**

PLAN PARTICULIER D'AFFECTATION DU SOL N°

60-08

BIJZONDER BESTEMMINGSPLAN NR.

**ABROGATION TOTALE DU PPAS 60-08
TOTALE OPHEFFING VAN BBP 60-08**

**Îlots compris entre la rue des Hirondelles, la place De Brouckère, le boulevard
Adolphe Max, la rue du Pont Neuf et la rue de Laeken.**

Huizenblokken begrepen tussen de Zaluwenstraat, de De Brouckereplein, Adolphe
Maxlaan, de Nieuwebrug en de Lakensestraat

*Référence Nova: 04/PPAS/166589
Référence Région: BRU_0170_004_C*

**Annexe D Evaluation des incidences
Bijlage D Effectenevaluatie**

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

Le Collège / Het College,

Michaël GOETYNCK
Directeur général / Directeur generaal

Ans PERSOONS

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

1. INLEIDING.....	4
1.1 Opheffingsprocedure voor een BBP	4
1.2 Voorstelling van de betrokken perimeter	4
1.2.1 Algemene locatie van het BBP	4
1.2.2 Perimeter van het BBP	4
1.2.3 Samenstelling van het BBP	5
1.2.4. Andere besluiten in de perimeter	5
1.4 Motivering van de opheffing	5
2. REDENEN VOOR DE UITWERKING VAN HET BBP	7
2.1 Historiek	7
2.2 Doelstellingen van het BBP	8
3. VERGELIJKENDE ANALYSE.....	9
3.1 Vergelijkende analyse van de grafische en schriftelijke voorschriften van het BBP en het GBP	9
3.2 Analyse van de erfgoedkwestie in het licht van de plannen.....	24
3.3 Vergelijkende analyse van de voorschriften van de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening (GSV) en het BBP	25
4. ANALYSE VAN DE CRITERIA VOOR DE VASTSTELLING VAN DE VERMOEDELIJKE OMVANG VAN DE EFFECTEN VAN DE PLANNEN.....	36
4.1 De mate waarin het plan in kwestie een kader definieert voor andere projecten of activiteiten	36
4.2 de mate waarin de uitwerking van het plan andere plannen, programma's of reglementen, met inbegrip van die welke deel zijn van een hiërarchisch geheel, beïnvloedt;.....	36
4.2.1 Het Gewestelijk Plan voor Duurzame Ontwikkeling (GPDO)	36
4.2.2. Bijzonder Bestemmingsplan (BBP)	37
4.2.3. Het Gemeentelijk Ontwikkelingsplan	37
4.2.4 Conclusie	38
4.3 de gelijkwaardigheid tussen de opheffing van het plan en de integratie van milieuoverwegingen, vooral met het oog op de bevordering van duurzame ontwikkeling;.....	38
4.4 de milieuproblemen die verbonden zijn aan de opheffing van het plan;	39
4.4.1 Op stedenbouwkundig niveau	39
4.4.2. Op het niveau van het erfgoed	40
4.4.3 Op het niveau van de mobiliteit	41
4.4.4 Op het niveau van de bodem, ondergrond en het water.....	41
4.4.5 Op het niveau van de fauna en flora	41
4.4.6 Op sociaal-economisch niveau	42
4.4.7 Op het niveau van de mens,	42
4.5 De gelijkwaardigheid tussen de opheffing van het plan en de toepassing van de milieuwetgeving	43
5. KENMERKEN VAN DE EFFECTEN DIE SAMENHANGEN MET DE OPHEFFING VAN HET BBP EN HET GEBIED DAT KAN WORDEN GETROFFEN.....	43
5.1 De waarschijnlijkheid, duur, frequentie en omkeerbaarheid van de effecten:.....	43
5.2 De cumulatieve aard van de effecten:.....	43
5.3 De grensoverschrijdende aard van de effecten:.....	43
5.4 De risico's voor de menselijke gezondheid of het milieu (bijv. door ongevallen):	43

5.5 De orde van grootte en het ruimtelijk bereik van de effecten (geografisch gebied en omvang van de bevolking die getroffen kan worden):.....	43
5.6 De waarde en de kwetsbaarheid van het gebied dat de effecten zou kunnen ondergaan, wegens:	44
6. CONCLUSIES.....	44

1. Inleiding

1.1 Opheffingsprocedure voor een BBP

Het Brusselse Wetboek van Ruimtelijke Ordening, goedgekeurd door het Brussels Hoofdstedelijk Gewest op 30/11/2017 en sinds 30 april 2018 van kracht met betrekking tot Titel II (Planning), preciseert in zijn artikel 57/1 dat de bepalingen die de uitwerking van een BBP regelen (artikel 43 tot 50), van toepassing zijn op de wijziging en opheffing van een BBP.

In zijn artikel 44§1 legt het BWRO dus op, voorafgaand aan de opheffing van een BBP, om de administratie die belast is met de Planning (Perspective.brussels) en het Brussels Instituut voor Milieubeheer (Leefmilieu Brussel) een dossier voor te leggen met minstens de motivering die wordt beoogd in artikel 40, alinea 2, de richtlijnen van het project en de elementen van de bestaande situatie die het project wil wijzigen.

Om te beoordelen of de opheffing van het bijzondere bestemmingsplan al dan niet het voorwerp moet uitmaken van een milieueffectenrapport baseert het Brussels Instituut voor Milieubeheer (Leefmilieu Brussel) zich op de criteria die zijn opgesomd in bijlage D van dit Wetboek.

Deze nota is dus bedoeld om de motivering voor de opheffing uiteen te zetten, alsook om te bepalen of de volledige opheffing van het BBP 'Leopoldwijk' al dan niet grote gevolgen kan hebben voor het leefmilieu.

1.2 Voorstelling van de betrokken perimeter

1.2.1 Algemene locatie van het BBP

De perimeter van het BBP 60-08 'Antwerpen-Alhambra' bevindt zich in de 'Vijfhoek' van de Stad Brussel, meer bepaald in het noordwestelijke deel ervan. De perimeter bevindt zich zodoende in het verlengde van de lanen van het centrum achter het De Brouckèreplein.

1.2.2 Perimeter van het BBP

De perimeter van het BBP 'Antwerpen-Alhambra' bestrijkt een oppervlakte van ongeveer 5 ha. Dit gebied bestrijkt de huizenblokken tussen de Zwaluwenstraat, het De Brouckèreplein, de Adolf Maxlaan, de Nieuwbrugstraat en de Lakensestraat.



Locatie en bestaande situatie

1.2.3 Samenstelling van het BBP

Het BBP 60-08 'Antwerpen-Alhambra' van 18 maart 2004 bestaat uit de voorschriften bij een feitelijk situatieplan, een bestemmingsplan, een inplantings- en bouwprofielplan evenals een rooilijnplan. Hierbij dient opgemerkt dat het BBP geen openbare doorgang over privégrond definieert in zijn huidige perimeter.

1.2.4. Andere besluiten in de perimeter

Geen

1.4 Motivering van de opheffing

De volledige opheffing van het BBP nr. 60-08 'Antwerpen-Alhambra' wordt gevraagd om de volgende redenen:

- de toepassing van de voorschriften van het BBP sinds 12 november 1992 heeft het mogelijk gemaakt om zijn drie doelstellingen te bereiken, namelijk de vrijwaring van de huisvesting, de functionele mix en het behoud van het erfgoed;

- de voorschriften van het BBP kunnen in de plaats treden van het BBP om de vrijwaring van de huisvesting en de functionele mix te verzekeren;
- 7 van de 10 huizenblokken van de perimeter van het BBP zijn getroffen door impliciete opheffingen in het licht van de verklarende omzendbrief nr. 15 betreffende het stelsel van de impliciete opheffing van 28/06/2001. De opheffing van het BBP zou zodoende een verduidelijking van de juridische situatie in het gebied mogelijk maken;
- het erfgoed in de perimeter is beschermd door een klassering of een inschrijving in de inventaris;
- de esthetische voorschriften in verband met de harmonisering van de gevels, gevels die in een hedendaagse stijl moeten worden opgericht of over types van daken worden beschouwd als beperkend en weinig relevant als gevolg van de evolutie van de huidige bouwstijlen, - technieken en -materialen;
- door de mineralisering en de constructies in huizenblokken te bevorderen, vormen de voorschriften van het BBP een obstakel voor het vrijmaken van de huizenblokken (evenals hun vergroening en waterdoorlatendheid);
- de voorschriften van het BBP beperken drastisch de reconversiemogelijkheden van het gebouw genaamd 'Continental', dat wordt begrensd door de Sint-Michielsstraat, de Adolphe Maxlaan, het De Brouckèreplein en de E. Jacquainlaan. Deze reconversie vindt plaats in het kader van het beleid van de Stad om haar diensten te centraliseren in het toekomstige administratieve centrum, waardoor de gebouwen waar zich momenteel de Grondregie, de IDPBW (medische diensten en secretariaten) en de kantoren van de schepen van Huisvesting bevinden, vrijkomen.

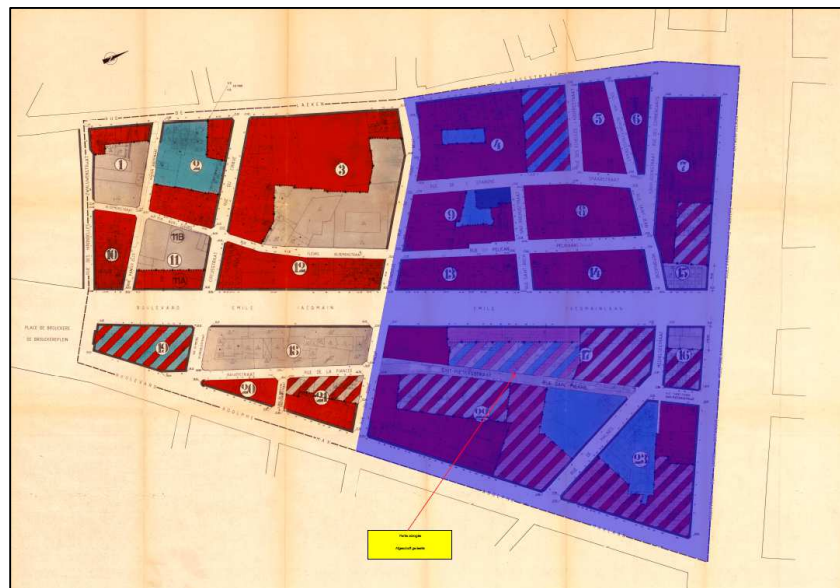
2. Redenen voor de uitwerking van het BBP

2.1 Historiek

Op 4 juli 1997 besliste de Gemeenteraad om drie afzonderlijke bijzondere bestemmingsplannen op te stellen tot gedeeltelijke wijziging van het BBP nr. 60-08 'Wijk Antwerpen-Alhambra', goedgekeurd op 12 november 1992 en waarvan de perimeter te groot werd geacht om te beantwoorden aan de specifieke uitdagingen van de verschillende wijken die er deel van uitmaken.

De Brusselse regering heeft ondertussen, bij besluit van 7 juni 2001, beslist om voor reden van openbaar nut het BBP nr. 60-08 'Wijk Antwerpen-Alhambra' te herzien om de bouw mogelijk te maken door de Franse Gemeenschap (momenteel de Federatie Wallonië-Brussel, van een gebouw dat bestemd is voor het Nationaal Theater, op de percelen gelegen in de E. Jacquainlaan 113-119 en de Sint-Pietersstraat 26-46. Deze vergunning van openbaar nut werd uitgereikt door de gemachtigde ambtenaar op 2 juli 2001.

De voortzetting van de procedure tot wijziging van het BBP in 3 afzonderlijke BBP's had dus geen belang meer sinds de uitreiking van de stedenbouwkundige vergunning. De opheffing van een deel van de perimeter-in de plaats van de wijziging ervan die voorheen was beslist door de Gemeenteraad op 4 juli 1997-, werd dus gerechtvaardigd door de noodzaak om de urbanisatie van bepaalde wijken in de perimeter niet te blokkeren, en dit wegens de bestemmingen evenals de stedenbouwkundige voorschriften die verouderd, niet opportuun of niet adequaat lijken, rekening houdend met de evolutie van de wijk, de nieuwe voorschriften van de superieure plannen of de filosofie die aan de uitwerking ervan ten grondslag lag. Het gedeeltelijk opheffen BBP werd goedgekeurd door de Brusselse regering op 18 maart 2004 en is op 18 mei 2004 verschenen in het Belgische Staatsblad.



Perimeter van het BBP (in blauw, het gebied van het BBP dat is opgeheven in 2004)

2.2 Doelstellingen van het BBP

Het BBP 'Wijk Antwerpen-Alhambra' streefde de volgende verschillende doelstellingen na:

1. het behoud van het erfgoed;
2. de integratie van een functionele mix;
3. de opwaardering van de stedelijke habitat.

Om de eerste doelstelling te verzekeren, wou het BBP de geplande GCHEWS voor de twee centrale lanen die de perimeter van het BBP doorkruisen, preciseren en verfijnen, en dit door de garanties voor vrijwaring en restauratie van de meest significante gebouwen vanuit architecturaal oogpunt te versterken. Om dat te realiseren moest een harmonie van de gebouwen in de omgeving tot stand worden gebracht, door de ontwikkeling van een zogenaamd 'harmoniserende' stijl.

De tweede doelstelling betreffende de functionele mix sloot dan weer aan bij de continuïteit van de bestemming die het sectorplan had voorbehouden voor veel huizenblokken in de perimeter van het BBP, namelijk de mix van woningen en bedrijven, met uitzondering van een ondernemingsgebied in een stedelijke omgeving en twee administratiegebieden. Doelstelling was om de functies die zijn toegestaan door de zoning die is voorzien door het superieure plan, te spreiden door ze te concentreren in huizenblokken of delen van huizenblokken.

De binnenplaatsen in grote huizenblokken werden de geprivilegieerde plaats voor de functionele mix, terwijl de hotel- en woonactiviteiten prioritair behouden bleven aan de voorkant van de lanen.

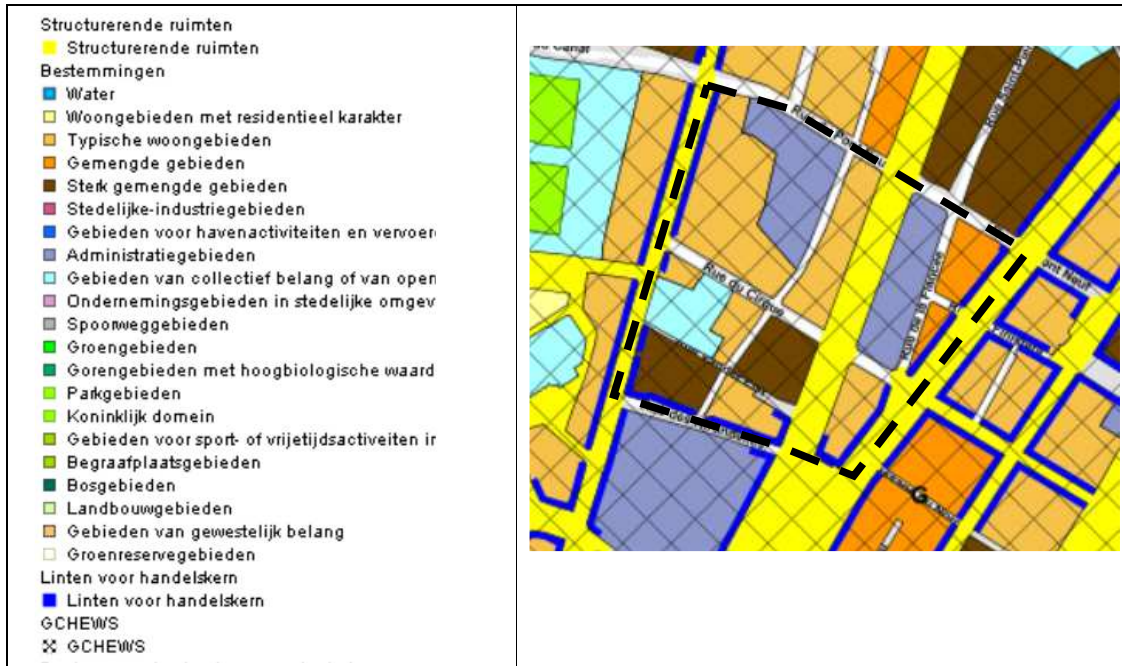
Het kwam er niettemin op aan om de gebieden met hotelactiviteiten duidelijk te onderscheiden van de woongebieden door in de stedenbouwkundige voorschriften een duidelijk onderscheid te voorzien tussen die bestemmingen, net zoals het onderscheid dat het gewestelijke ontwikkelingsplan en, vervolgens, het GBP gingen toepassen.

Kantoorgebouwen werden geprivilegieerd in huizenblokken die zich in de administratieve gebieden van het sectorplan bevonden, vlakbij de grote verkeersassen.

De derde en laatste doelstelling tot slot om de stedelijke habitat op te waarderen, vormde de belangrijkste doelstelling van het plan. De Stad wou de bestaande habitat behouden, de groei ervan stimuleren en het kader opwaarderen door de openbare ruimte te verbeteren en te animeren. Verschillende maatregelen moesten het mogelijk maken om de realisatie van dat doel te verzekeren, zoals bijvoorbeeld de mix tussen wonen en uitrustingen van collectief belang evenals linten van animatie en handel vooraan aan de grote verkeersaders.

3. Vergelijkende analyse

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



10 huizenblokken zijn opgenomen in het BBP 'Antwerpen-Alhambra'. Wij beschrijven hier de bijzonderheden van de huizenblokken in het licht van de voorschriften van het BBP en het GBP met de nrs. van huizenblokken zoals vermeld op de plannen van het BBP.



Bestemmingsplan van het BBP met de nummering van de huizenblokken

Dit zijn de belangrijkste voorschriften om te onthouden:

Algemene voorschriften:

0.12. **De volledige of gedeeltelijke wijziging van het gebruik of van de bestemming van een woning, evenals de afbraak van een woning kunnen slechts toegelaten worden in een woongebied met residentieel karakter, een typisch woongebied, een gemengd gebied, een sterk gemengd gebied, een ondernemingsgebied in stedelijke omgeving of in administratiegebied**, nadat de handelingen en werken zullen onderworpen zijn aan de speciale regelen van openbaarmaking en onder een van de volgende voorwaarden:

1° op dezelfde plaats in woongebieden minstens dezelfde oppervlakte aan woongelegenheden behouden, of in het gebied, in gemengde gebieden, in ondernemingsgebied in stedelijke omgeving en administratiegebied minstens dezelfde oppervlakte aan woongelegenheden behouden;

indien het onmogelijk blijkt om op de site minstens dezelfde oppervlakte aan huisvesting te behouden in woonzones, dan dient op z'n minst dezelfde oppervlakte aan huisvesting binnen het gebied gecreëerd te worden; indien het onmogelijk blijkt om in het gebied minstens dezelfde oppervlakte aan huisvesting te behouden in gemengd gebied en in ondernemingsgebied in stedelijke omgeving, dan dient op z'n minst dezelfde oppervlakte aan huisvesting binnen een aangrenzend gebied gecreëerd te worden.

(...)

Gebieden in overdruk:

22. Handelslint:

In een lint voor handelskernen (...) zijn de benedenverdiepingen van de gebouwen bij voorrang bestemd voor handelszaken. **De bestemming van de bovenverdiepingen voor de handel kan slechts worden toegestaan wanneer de plaatselijke omstandigheden dit mogelijk maken en nadat de handelingen en werken aan de speciale regelen van openbaarmaking werden onderworpen.**

De vloeroppervlakte voor handelszaken is, per project en per gebouw, beperkt tot 1.000 m². De vergroting van die oppervlakte tot **2.500 m²** kan enkel worden toegelaten wanneer de plaatselijke omstandigheden dit mogelijk maken en nadat de handelingen en werken aan de speciale regelen van openbaarmaking zullen onderworpen zijn.

De vergroting van die oppervlakte tot meer dan 2.500 m² kan enkel worden toegelaten onder een van de volgende voorwaarden:

1° de handelszaak hergebruikt een bestaand gebouw dat niet meer wordt geëxploiteerd nadat de handelingen en werken aan de speciale regelen van openbaarmaking zullen onderworpen zijn;

2° die mogelijkheid wordt voorzien in een bijzonder bestemmingsplan.

De continuïteit van de huisvesting moet in de linten voor handelskernen worden verzekerd in woongebieden en in gemengd gebied.

Definities:

Continuïteit van de huisvesting:

Toestand waarin de instandhouding van de huisvestingsfunctie gewaarborgd wordt, per zijde van het huizenblok of per lint voor handelskernen wanneer dat lint de zijde van het huizenblok volledig of gedeeltelijk typeert door een beduidende aanwezigheid van woningen, en wordt verzekerd rekening houdend met de aard en de vestiging van de concurrerende activiteiten.

Huizenblok:

Geheel van al dan niet bebouwde terreinen, begrensd door verkeerswegen in de open lucht of door natuurlijke of gewestgrenzen.

Gebouw:

Op een of meer kadastrale percelen gelegen geheel van bouwwerken en installaties en de naaste omgeving, beschouwd als één geheel voor het stedenbouwkundig attest of de stedenbouwkundige vergunning en waarvan de hoofdingang doorgaans door één enkel huisnummer is aangeduid.

Gebied:

Naast elkaar gelegen delen van **huizenblokken of huizenblokken met een zelfde bestemming.**

Bijzondere voorschriften:

Woongebieden:

2.1. Deze gebieden zijn bestemd voor **huisvesting**.

2.2. (...) Deze gebieden kunnen ook worden bestemd voor kantoren waarvan de vloeroppervlakte, per gebouw, beperkt is tot 250 m².

De vloeroppervlakte voor productieactiviteiten en de kantooroppervlakte mogen, per gebouw, tot 500 m² worden vergroot op voorwaarde dat (...):

2.3. Buiten de linten voor handelskernen kunnen de benedenverdiepingen van de onroerende goederen bestemd worden voor handelszaken. **De eerste verdieping kan eveneens bestemd worden voor handelszaken** wanneer de plaatselijke omstandigheden dit mogelijk maken en nadat de handelingen en werken aan de speciale regelen van openbaarmaking zullen onderworpen zijn.

De vloeroppervlakte bestemd voor handelszaken mag, per project en per gebouw, niet meer dan 150 m² bedragen. Die oppervlakte mag, per project en per gebouw, op 300 m² worden gebracht, op voorwaarde dat (...):

2.4. Deze gebieden kunnen ook bestemd worden voor **hotelinrichtingen** met een capaciteit van twintig kamers. Die capaciteit kan op vijftig kamers worden gebracht mits speciale regelen van openbaarmaking worden toegepast.

2.5. Algemene voorwaarden voor alle bestemmingen bedoeld in de voorschriften 2.1 tot 2.4:

1° (...);

2° (...);

3° de aard van de activiteiten is verenigbaar met het wonen;

4° **de continuïteit van de huisvesting** is verzekerd;

Gemengde gebieden:

3.1. Deze gebieden zijn bestemd voor **huisvesting**.

3.2. Deze gebieden kunnen ook worden bestemd voor uitrustingen van collectief belang of van openbare diensten, voor kantoren en productie-activiteiten. De vloeroppervlakte voor al die functies samen mag, per gebouw, niet meer dan 1.000 m² bedragen waarin de kantoren en productieactiviteiten de 500 m² niet mogen overschrijden.

De vloeroppervlakte voor productieactiviteiten mag worden vergroot tot 1.500 m² en die voor kantoren tot 1.000 m² per gebouw, op voorwaarde dat (...).

3.3. Buiten de linten voor handelskernen kunnen de benedenverdiepingen van de gebouwen bestemd worden voor handelszaken, alsmede voor groothandel.

De vloeroppervlakte bestemd voor handelszaken, uitgezonderd grote speciaalzaken mag, per project en per gebouw, niet meer dan 200 m² bedragen en die bestemd voor de groothandel mag per project en per gebouw niet meer dan 500 m² bedragen;

Die oppervlakte kan, per project en per gebouw, op 1.000 m² voor de handelszaken en op 1.500 m² voor de groothandel worden gebracht onder de volgende voorwaarden (...).

3.5. Algemene voorwaarden voor alle bestemmingen bedoeld in de voorschriften 3.1 tot 3.4:

1° het stedenbouwkundig karakter van de bouwwerken en installaties strookt met dat van het omliggende stedelijke kader; hun wijzigingen worden onderworpen aan de speciale regelen van openbaarmaking;

2° de aard van de activiteiten is verenigbaar met het wonen;

3° **de continuïteit van de huisvesting** is verzekerd.

4. Sterk gemengde gebieden:

4.1. Deze gebieden zijn bestemd voor huisvesting, uitrustingen van collectief belang of van openbare diensten, kantoren en productie-activiteiten. De vloeroppervlakte voor al die functies samen, behalve voor huisvesting, mag per gebouw niet meer bedragen dan 1.500 m² met een maximum van 1.000 m² voor de kantoren (...);

4.2. Buiten de linten voor handelskernen kunnen de benedenverdiepingen van de gebouwen bestemd worden voor handelszaken, alsmede voor groothandel. De eerste verdieping kan eveneens bestemd worden voor handelszaken en groothandel wanneer de plaatselijke omstandigheden dit mogelijk maken en nadat de handelingen en werken aan de speciale regelen van openbaarmaking zullen onderworpen zijn.

De vloeroppervlakte bestemd voor handelszaken, uitgezonderd grote speciaalzaken mag, per project en per gebouw, niet meer dan 200 m² bedragen en die bestemd voor de groothandel mag per project en per gebouw niet meer dan 500 m² bedragen;

Die oppervlakte kan, per project en per gebouw, op 1.000 m² voor de handelszaken en op 2.500 m² voor de groothandels worden gebracht onder de volgende voorwaarden (...).

7. Administratiegebieden:

7.1. Deze gebieden zijn **bestemd voor kantoren en woningen**. Ze kunnen ook worden bestemd voor uitrustingen van collectief belang of van openbare diensten, voor kantoren en productie-activiteiten.

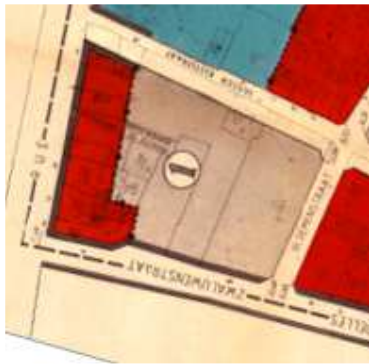

7.2. Deze gebieden kunnen ook worden bestemd voor productieactiviteiten voor zover ze verenigbaar zijn met de bestemmingen bedoeld in 7.1.

7.3. Deze gebieden kunnen ook worden bestemd voor handelszaken waarvan de vloeroppervlakte niet meer dan 1.000 m² per project en per gebouw bedraagt (...).



8. Gebieden voor uitrustingen van collectief belang of van openbare diensten:


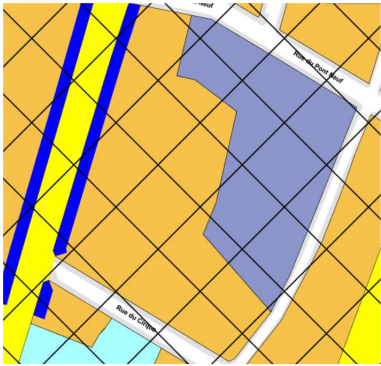
8.1. Deze gebieden zijn bestemd voor uitrustingen van collectief belang of van openbare diensten;

8.2. Mits de toepassing van speciale regelen van openbaarmaking kunnen **die gebieden eveneens worden bestemd voor woningen**;


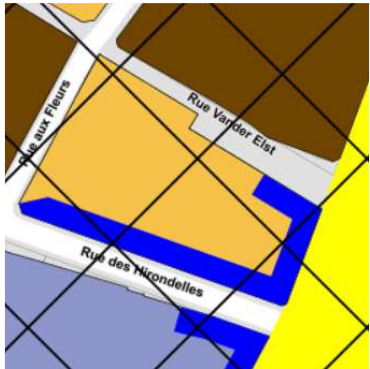
HUIZENBLOK 1		
BBP	Vergelijking	GBP
	<p>Het BBP is strikter in die zin dat het maar één enkele hoofdbestemming vastlegt per gebied (huisvesting in woongebied en kantoren in administratiegebied). Hoewel ze wel zijn toegestaan, zijn de andere hoofdbestemmingen in het GBP (uitrusting en productieactiviteiten) verwezen naar secundaire bestemmingen in het BBP.</p> <p>In woongebied in het BBP zijn de andere bestemmingen dan huisvesting sterk beperkt in oppervlakte: max. 200 m² Welnu in het GBP kunnen de drempels, naar gelang van het handelstype oplopen tot 1.000 m² – 2.500 m² of 3.500 m² met SRO¹. Ten slotte is in het GBP de drempel voor kantoorgebouwen 1.000 m² en 1.500 m² (zie voorwaarden voor meer informatie) voor de productieactiviteiten.</p> <p>Hotels of etablissementen met een vergelijkbare bestemming zijn niet toegestaan in woongebied in het BBP.</p> <p>Het lint van animatie en handel in het BBP behoudt deze activiteiten op de benedenverdieping, in tegenstelling tot het GBP, die het mogelijk maakt om ook de bovenverdiepingen een handelsbestemming te geven (onder behoud van SRO).</p> <p>In administratiegebied is er impliciete opheffing, in die zin dat het BBP bepaalde secundaire bestemmingen niet beperkt in oppervlakte (handel/productieactiviteiten/hotels), in tegenstelling tot het GBP.</p>	
<p>Woongebied (Lakensestraat) en administratiegebied (+ lint van handelsanimatie voor de Lakensestraat en de Zwaluwenstraat)</p>		<p>Sterk gemengd gebied met een handelslint in de Lakensestraat en de Zwaluwenstraat</p>
<p>IMPACT: De opheffing van het BBP zal meer mogelijkheden openen op het vlak van gemengd karakter in woongebied. Daarentegen zal in administratiegebied (+ meer dan 70 % van het huizenblok) het GBP een functioneel evenwicht blijven verzekeren, zoals dat vandaag het geval is, aangezien er een impliciete opheffing is. Verder maakt het voorschrift 0.12 van het GBP het mogelijk om bestaande huisvesting in woongebied in het BBP te beschermen, ondanks het sterk gemengde gebied dat is voorzien in het GBP. Dit voorschrift staat de schrapping van woningen immers slechts onder zeer strikte compenserende maatregelen toe. In geval van opheffing zal de huisvesting dus gevrijwaard zijn.</p> <p>We kunnen dus besluiten, in termen van bestemmingen, dat de opheffing van het BBP geen impact zal hebben op het huizenblok.</p>		


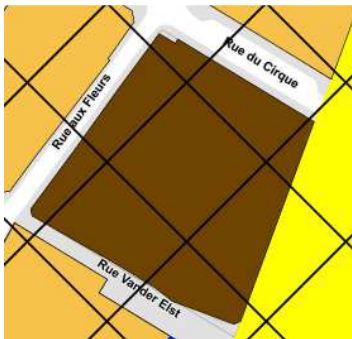
¹ SRO: Speciale Regelen van Openbaarmaking


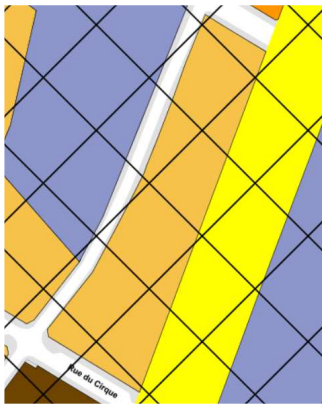
HUIZENBLOK 2		
BBP	Vergelijking	GBP
	<p>In woongebied in het GBP respecteert het BBP de hoofdbestemming van het GBP (Huisvesting) maar het is strikter met betrekking tot de oppervlakten die kunnen worden toegestaan voor de secundaire bestemmingen:</p> <p><i>Uitrusting:</i> van 1000 m² in het GBP naar 200 m² in het BBP</p> <p><i>Kantoorgebouwen en productieactiviteiten:</i> van 500 m² in het GBP onder behoud van SRO naar 200 m² in het BBP</p> <p><i>Handel:</i> van 300 m² in het GBP onder behoud van SRO naar 200 m² in het BBP</p> <p>Het lint van animatie en handel in het BBP behoudt deze activiteiten op de benedenverdieping, in tegenstelling tot het GBP, die het mogelijk maakt om ook de bovenverdiepingen een handelsbestemming te geven (onder behoud van SRO).</p> <p>Hotels of etablissementen met een vergelijkbare bestemming zijn niet toegestaan in woongebied in het BBP.</p> <p>Een deel van het woongebied in het BBP bevindt zich in gebied voor uitrusting in het GBP. Er is impliciete opheffing, want het BBP beperkt in oppervlakte (200 m²) de hoofdbestemming van het BBP ten voordele van huisvesting (secundaire bestemming in het GBP)</p> <p>Bovendien beperkt het GBP, in gebied van uitrusting, de secundaire bestemmingen tot huisvesting evenals tot handel, wat de gebruikelijke aanvulling vormt van het gebied. Het BBP laat van zijn kant handel, kantoorgebouwen en productieactiviteiten tot 200 m² toe.</p>	
<p>Gebied van uitrustingen van collectief belang of van openbare diensten en woongebied (+ lint van animatie en handel voor de Circusstraat en de Lakensestraat).</p>		<p>Hoofdgebied van uitrustingen van collectief belang of van openbare diensten. De rest van het gebied bevindt zich in woongebied (licht handelslint langs Lakensestraat).</p>
<p>IMPACT: De opheffing van het BBP maakt het mogelijk om de huisvesting te vrijwaren in woongebied, hoewel het GBP flexibeler is op het vlak van de maximumdrempels die men kan bereiken voor de secundaire bestemmingen. Voorschrift 0.12 van het GBP maakt het mogelijk om de bestaande huisvesting in woongebied in het BBP te beschermen. Dit voorschrift staat de schrapping van woningen immers slechts onder zeer strikte compenserende maatregelen toe. In geval van opheffing van het BBP zal de huisvesting dus gevrijwaard blijven, des te meer omdat het woongebied in het GBP ook het begrip van vrijwaring van de continuïteit van de huisvesting introduceert.</p> <p>Tot slot het GBP de uitrusting beschermen ten opzichte van de andere bestemmingen die zijn toegestaan door het BBP en dit gezien de hierboven vermelde impliciete opheffing.</p> <p>We kunnen dus besluiten, in termen van bestemmingen, dat de opheffing van het BBP geen impact zal hebben op het huizenblok.</p>		


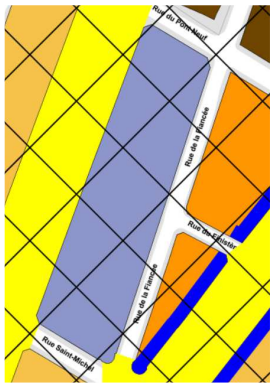
HUIZENBLOK 3		
BBP	Vergelijking	GBP
 <p>Administratiegebied en woongebied (Lakensestraat) (+ lint van handelsanimatie voor de Nieuwbrugstraat en de Circusstraat)</p>	<p>In woongebied in het GBP respecteert het BBP de hoofdbestemming van het GBP (Huisvesting) maar het is strikter met betrekking tot de oppervlakten die kunnen worden toegestaan voor de secundaire bestemmingen:</p> <p><i>Uitrusting:</i> van 1000 m² in het GBP naar 200 m² in het BBP</p> <p><i>Kantoorgebouwen en productieactiviteiten:</i> van 500 m² in het GBP onder behoud van SRO naar 200 m² in het BBP</p> <p><i>Handel:</i> van 300 m² in het GBP onder behoud van SRO naar 200 m² in het BBP</p> <p>Het lint van animatie en handel in het BBP behoudt deze activiteiten op de benedenverdieping, in tegenstelling tot het GBP, die het mogelijk maakt om ook de bovenverdiepingen een handelsbestemming te geven (onder behoud van SRO).</p> <p>Hotels of etablissementen met een vergelijkbare bestemming zijn niet toegestaan in woongebied in het BBP.</p> <p>In administratiegebied in het GBP verwijst het BBP huisvesting (een van de twee hoofdbestemmingen in het GBP) naar een secundaire bestemming.</p> <p>Een deel van het administratiegebied in het BBP bevindt zich in woongebied in het GBP. Het BBP is strikter want het plaatst 'huisvesting' als enige hoofdbestemming van het gebied, anders dan in het GBP (huisvesting en kantoor). Het BBP beperkt kantoorgebouwen evenwel, maar verbiedt ze niet.</p> <p>Er is een impliciete opheffing, want in administratiegebied beperkt het BBP de handel niet in oppervlakte (max. 1000 m² in het GBP).</p>	 <p>Administratie- en woongebieden met een handelslint Lakensestraat.</p>
<p>IMPACT: De opheffing van het BBP maakt het mogelijk om de huisvesting te vrijwaren in woongebied, hoewel het GBP flexibeler is op het vlak van de maximumdrempels die men kan bereiken voor de secundaire bestemmingen. Voorschrift 0.12 van het GBP maakt het mogelijk om de bestaande huisvesting in woongebied in het BBP te beschermen. Dit voorschrift staat de schrapping van woningen immers slechts onder zeer strikte compenserende maatregelen toe. In geval van opheffing zal de huisvesting dus gevrijwaard blijven, des te meer omdat het woongebied in het GBP ook het begrip van vrijwaring van de continuïteit van de huisvesting introduceert.</p>		



Tot slot blijft het GBP meer functionele mix introduceren binnen het administratiegebied in het BBP.
 We kunnen dus besluiten, in termen van bestemmingen, dat de opheffing van het BBP geen impact zal hebben op het huizenblok.

HUIZENBLOK 10		
BBP	Vergelijking	GBP
	<p>In woongebied in het GBP respecteert het BBP de hoofdbestemming van het GBP (Huisvesting) maar het is strikter met betrekking tot de oppervlakten die kunnen worden toegestaan voor de secundaire bestemmingen:</p> <p><i>Uitrusting:</i> van 1000 m² in het GBP naar 200 m² in het BBP</p> <p><i>Kantoorgebouwen en productieactiviteiten:</i> van 500 m² in het GBP onder behoud van SRO naar 200 m² in het BBP</p> <p><i>Handel:</i> van 300 m² in het GBP onder behoud van SRO naar 200 m² in het BBP</p> <p>Het lint van animatie en handel in het BBP behoudt deze activiteiten op de benedenverdieping, in tegenstelling tot het GBP, die het mogelijk maakt om ook de bovenverdiepingen een handelsbestemming te geven (onder behoud van SRO).</p> <p>Hotels of etablissementen met een vergelijkbare bestemming zijn niet toegestaan in woongebied in het BBP.</p>	
<p>Woongebied (+ animatielint voor de Zwaluwenstraat en de E. Jacquainlaan)</p>		<p>Woongebied met een handelslint in de E. Jacquainlaan en de Zwaluwenstraat.</p>
<p>IMPACT: De opheffing van het BBP maakt het mogelijk om de huisvesting te vrijwaren in woongebied, hoewel het GBP flexibeler is op het vlak van de maximumdrempels die men kan bereiken voor de secundaire bestemmingen. Voorschrift 0.12 van het GBP maakt het mogelijk om de bestaande huisvesting in woongebied in het BBP te beschermen. Dit voorschrift staat de schrapping van woningen immers slechts onder zeer strikte compenserende maatregelen toe. In geval van opheffing zal de huisvesting dus gevrijwaard blijven, des te meer omdat het woongebied in het GBP ook het begrip van vrijwaring van de continuïteit van de huisvesting introduceert.</p> <p>We kunnen dus besluiten, in termen van bestemmingen, dat de opheffing van het BBP geen impact zal hebben op het huizenblok.</p>		


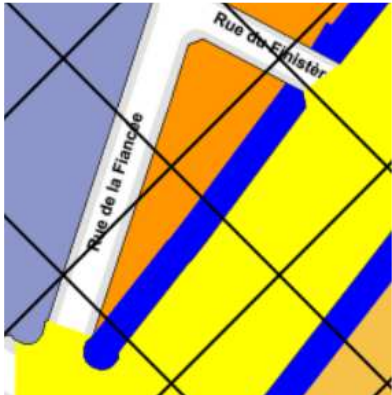
HUIZENBLOK 11		
BBP	Vergelijking	GBP
 <p>Woon- en administratiegebied (+ lint van handelsanimatie Circusstraat en E. Jacquainlaan)</p>	<p>Het BBP is strikter in die zin dat het maar één enkele hoofdbestemming vastlegt per gebied (huisvesting in woongebied en kantoren in administratiegebied). Hoewel ze wel zijn toegestaan, zijn de andere hoofdbestemmingen in het GBP (uitrusting en productieactiviteiten) verwezen naar secundaire bestemmingen in het BBP.</p> <p>In woongebied in het BBP zijn de andere bestemmingen dan huisvesting sterk beperkt in oppervlakte: max. 200 m². Welnu in het GBP kunnen de drempels, naar gelang van het handelstype oplopen tot 1.000 m² – 2.500 m² of 3.500 m² met SRO. Ten slotte is in het GBP de drempel voor kantoorgebouwen 1.000 m² en 1.500 m² (zie voorwaarden voor meer informatie) voor de productieactiviteiten.</p> <p>Hotels of etablissementen met een vergelijkbare bestemming zijn niet toegestaan in woongebied in het BBP.</p> <p>Het lint van animatie en handel in het BBP behoudt deze activiteiten op de benedenverdieping, in tegenstelling tot het GBP, die het mogelijk maakt om ook de bovenverdiepingen een handelsbestemming te geven (onder behoud van SRO).</p> <p>In administratiegebied is er impliciete opheffing, in die zin dat het BBP bepaalde secundaire bestemmingen niet beperkt in oppervlakte (handel/productieactiviteiten/hotels), in tegenstelling tot het GBP.</p>	 <p>Sterk gemengd gebied.</p>
<p>IMPACT: De opheffing van het BBP zal meer mogelijkheden openen op het vlak van gemengd karakter in woongebied. Daarentegen zal in administratiegebied (+ meer dan 70 % van het huizenblok) het GBP een functioneel evenwicht blijven verzekeren, zoals dat vandaag het geval is, aangezien er een impliciete opheffing is. Verder maakt het voorschrift 0.12 van het GBP het mogelijk om bestaande huisvesting in woongebied in het BBP te beschermen, ondanks het sterk gemengde gebied dat is voorzien in het GBP. Dit voorschrift staat de schrapping van woningen immers slechts onder zeer strikte compenserende maatregelen toe. In geval van opheffing zal de huisvesting dus gevrijwaard zijn.</p> <p>We kunnen dus besluiten, in termen van bestemmingen, dat de opheffing van het BBP geen impact zal hebben op het huizenblok.</p>		


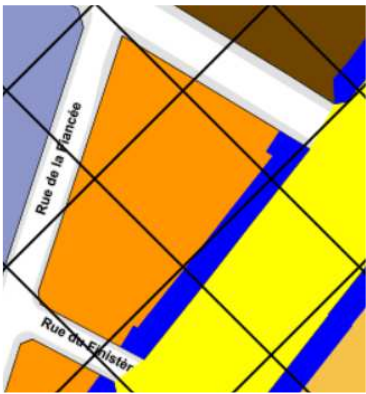
HUIZENBLOK 12		
BBP	Vergelijking	GBP
	<p>In woongebied in het GBP respecteert het BBP de hoofdbestemming van het GBP (Huisvesting) maar het is strikter met betrekking tot de oppervlakten die kunnen worden toegestaan voor de secundaire bestemmingen:</p> <p><i>Uitrusting:</i> van 1000 m² in het GBP naar 200 m² in het BBP</p> <p><i>Kantoorgebouwen en productieactiviteiten:</i> van 500 m² in het GBP onder behoud van SRO naar 200 m² in het BBP</p> <p><i>Handel:</i> van 300 m² in het GBP onder behoud van SRO naar 200 m² in het BBP</p>	
<p>Woongebied (+ lint van handelsanimatie E. Jacquemainlaan en Circusstraat)</p>	<p>Het lint van animatie en handel in het BBP behoudt deze activiteiten op de benedenverdieping, in tegenstelling tot het GBP, die het mogelijk maakt om ook de bovenverdiepingen een handelsbestemming te geven (onder behoud van SRO).</p> <p>Hotels of etablissementen met een vergelijkbare bestemming zijn niet toegestaan in woongebied in het BBP.</p>	<p>Woongebied.</p>
<p>IMPACT: De opheffing van het BBP maakt het mogelijk om de huisvesting te vrijwaren in woongebied, hoewel het GBP flexibeler is op het vlak van de maximumdrempels die men kan bereiken voor de secundaire bestemmingen. Voorschrift 0.12 van het GBP maakt het mogelijk om de bestaande huisvesting in woongebied in het BBP te beschermen. Dit voorschrift staat de schrapping van woningen immers slechts onder zeer strikte compenserende maatregelen toe. In geval van opheffing zal de huisvesting dus gevrijwaard blijven, des te meer omdat het woongebied in het GBP ook het begrip van vrijwaring van de continuïteit van de huisvesting introduceert.</p> <p>We kunnen dus besluiten, in termen van bestemmingen, dat de opheffing van het BBP geen impact zal hebben op het huizenblok.</p>		

HUIZENBLOK 18		
BBP	Vergelijking	GBP
	<p>Het lint van animatie en handel in het BBP behoudt deze activiteiten op de benedenverdieping, in tegenstelling tot het GBP, die het mogelijk maakt om ook de bovenverdiepingen een handelsbestemming te geven (onder behoud van SRO).</p> <p>In administratiegebied in het GBP verwijst het BBP huisvesting (een van de twee hoofdbestemmingen in het GBP) naar een secundaire bestemming.</p>	
Administratiegebied (+ lint van handelsanimatie E. Jacquainlaan)	Er is een impliciete opheffing, want in administratiegebied beperkt het BBP de handel niet in oppervlakte (max. 1000 m ² in het GBP).	Administratiegebied.
<p>IMPACT: In geval van opheffing van het BBP blijft het GBP meer functionele mix introduceren binnen het administratiegebied in het BBP.</p> <p>We kunnen dus besluiten, in termen van bestemmingen, dat de opheffing van het BBP geen impact zal hebben op het huizenblok.</p>		

HUIZENBLOK 19		
BBP	Vergelijking	GBP
 <p>Gemengd gebied huisvesting/uitrusting van collectief belang of van openbare diensten (+ lint van handelsanimatie over de hele omtrek van het huizenblok => winkels op de benedenverdieping + mezzanines).</p>	<p>In woongebied in het GBP respecteert het BBP de hoofdbestemming van het GBP (Huisvesting) maar het is strikter met betrekking tot de oppervlakten die kunnen worden toegestaan voor de secundaire bestemmingen:</p> <p><i>Uitrusting:</i> van 1000 m² in het GBP naar 200 m² in het BBP</p> <p><i>Kantoorgebouwen en productieactiviteiten:</i> van 500 m² in het GBP onder behoud van SRO naar 200 m² in het BBP</p> <p><i>Handel:</i> van 300 m² in het GBP onder behoud van SRO naar 200 m² in het BBP</p> <p>Het lint van animatie en handel in het BBP behoudt deze activiteiten op de benedenverdieping, in tegenstelling tot het GBP, die het mogelijk maakt om ook de bovenverdiepingen een handelsbestemming te geven (onder behoud van SRO).</p> <p>Hotels of etablissementen met een vergelijkbare bestemming zijn niet toegestaan in woongebied in het BBP.</p> <p>Het BBP laat uitrusting in het gebied toe met behoud van de oppervlakten van de feitelijke situatie (+/- 2.750 m² en druist niet in tegen het essentiële voorschrift/gegevens 0.7. van het GBP betreffende de toelating van de uitrusting in dit gebied zonder beperking van oppervlakten onder behoud van SRO.</p> <p>Er is evenwel een impliciete opheffing. In gebied van uitrusting beperkt het GBP immers de secundaire bestemmingen tot huisvesting en tot handel, wat de gebruikelijke aanvulling vormt van het gebied. Het BBP laat van zijn kant handel, kantoorgebouwen en productieactiviteiten tot 200 m² toe.</p>	 <p>Woongebied met een handelslint in de E. Jacquainlaan en de Adolphe Maxlaan</p>
<p>IMPACT: De opheffing van het BBP maakt het mogelijk om de huisvesting te vrijwaren in woongebied, hoewel het GBP flexibeler is op het vlak van de maximumdrempels die men kan bereiken voor de secundaire bestemmingen. Voorschrift 0.12 van het GBP maakt het mogelijk om de bestaande huisvesting in woongebied in het BBP te beschermen. Dit voorschrift staat de schrapping van woningen immers slechts onder zeer strikte compenserende maatregelen toe. In geval van opheffing zal de huisvesting dus gevrijwaard blijven, des te meer omdat het woongebied in het GBP ook het begrip van vrijwaring van de continuïteit van de huisvesting introduceert.</p> <p>Tot slot blijft het GBP de uitrusting beschermen ten opzichte van de andere bestemmingen die zijn toegestaan door het BBP en dit aangezien er impliciete opheffingen zijn.</p>		

We kunnen dus besluiten, in termen van bestemmingen, dat de opheffing van het BBP geen impact zal hebben op het huizenblok.

HUIZENBLOK 20		
BBP	Vergelijking	GBP
 <p>Woongebied (+ lint van handelsanimatie Adolphe Maxlaan)</p>	<p>Het BBP is strikter. In woongebied in het BBP zijn de andere bestemmingen dan huisvesting sterk beperkt in oppervlakte: max. 200 m². Welnu in het GBP kunnen de drempels, naar gelang van het handelstype oplopen tot 1.000 m² – 1.500 m² met SRO. Ten slotte is in het GBP de drempel voor kantoorgebouwen 1.000 m² en 1.500 m² voor de productieactiviteiten.</p> <p>Het lint van animatie en handel in het BBP behoudt deze activiteiten op de benedenverdieping, in tegenstelling tot het GBP, die het mogelijk maakt om ook de bovenverdiepingen een handelsbestemming te geven (onder behoud van SRO).</p> <p>Hotels of etablissementen met een vergelijkbare bestemming zijn niet toegestaan in woongebied in het BBP.</p>	 <p>Gemengd gebied met een handelslint langs de Adolphe Maxlaan.</p>
<p>IMPACT: De opheffing van het BBP maakt het mogelijk om de huisvesting te vrijwaren in woongebied, hoewel het GBP flexibeler is op het vlak van de maximumdrempels die men kan bereiken voor de secundaire bestemmingen. Voorschrift 0.12 van het GBP maakt het mogelijk om de bestaande huisvesting in woongebied in het BBP te beschermen. Dit voorschrift staat de schrapping van woningen immers slechts onder zeer strikte compenserende maatregelen toe. In geval van opheffing zal de huisvesting dus gevrijwaard blijven, des te meer omdat het woongebied in het GBP ook het begrip van vrijwaring van de continuïteit van de huisvesting introduceert.</p> <p>We kunnen dus besluiten, in termen van bestemmingen, dat de opheffing van het BBP geen impact zal hebben op het huizenblok.</p>		

HUIZENBLOK 21		
BBP	Vergelijking	GBP
	<p>Het BBP is strikter. In woongebied in het BBP zijn de andere bestemmingen dan huisvesting sterk beperkt in oppervlakte: max. 200 m². Welnu in het GBP kunnen de drempels, naar gelang van het handelstype oplopen tot 1.000 m² – 1.500 m² met SRO. Ten slotte is in het GBP de drempel voor kantoorgebouwen 1.000 m² en 1.500 m² voor de productieactiviteiten.</p> <p>Hotels of etablissementen met een vergelijkbare bestemming zijn niet toegestaan in woongebied in het BBP.</p> <p>Het lint van animatie en handel in het BBP behoudt deze activiteiten op de benedenverdieping, in tegenstelling tot het GBP, die het mogelijk maakt om ook de bovenverdiepingen een handelsbestemming te geven (onder behoud van SRO).</p> <p>In gemengd gebied in het BBP is er niettemin een impliciete opheffing. Het BBP garandeert de huisvesting als hoofdbestemming tot beloop van minstens 30 % in het huizenblok. Het BBP beperkt de oppervlaktelimiten van de andere secundaire functies evenwel niet zoals in het GBP. Over het hele huizenblok kunnen we niettemin aannemen dat de huisvesting gevrijwaard wordt door het BBP.</p>	
<p>Woongebied en gemengd woon-/administratiegebied (+ lint van handelsanimatie in de Adolphe Maxlaan).</p>		<p>Gemengd gebied met een handelslint langs de Adolphe Maxlaan.</p>
<p>IMPACT: De opheffing van het BBP maakt het mogelijk om de huisvesting te vrijwaren in woongebied, hoewel het GBP flexibeler is op het vlak van de maximumdrempels die men kan bereiken voor de secundaire bestemmingen. Voorschrift 0.12 van het GBP maakt het mogelijk om de bestaande huisvesting in woongebied in het BBP te beschermen. Dit voorschrift staat de schrapping van woningen immers slechts onder zeer strikte compenserende maatregelen toe. In geval van opheffing zal de huisvesting dus gevrijwaard blijven, des te meer omdat het woongebied in het GBP ook het begrip van vrijwaring van de continuïteit van de huisvesting introduceert.</p> <p>We kunnen dus besluiten, in termen van bestemmingen, dat de opheffing van het BBP geen impact zal hebben op het huizenblok.</p>		

Kaart van de toelaatbare kantorsaldi (KaTK's):


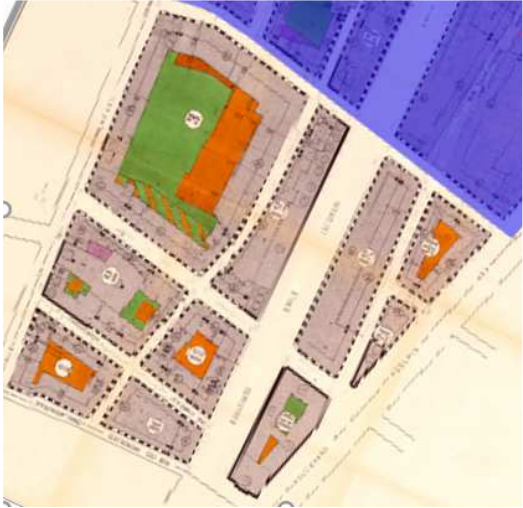




Maas	Woongebied	Gemengd gebied
BRU-01	-8915	-83682
BRU-02	+5216	-39084



De hele perimeter van het BBP bevindt zich in een negatieve maas, uitgezonderd het woongebied in de maas BRU-02. Voor de huizenblokken in negatief gebied is het derhalve onmogelijk om vergunningen uit te reiken die administratieve kantooroppervlakten mogelijk maken, onverminderd de toepassing van de verschillende vrijwaringsclausules van het GBP die het mogelijk maken om af te wijken van het negatieve saldo van toelaatbare kantoren.

In de perimeter van het BBP Antwerpen-Alhambra betreft de positieve maas alleen huizenblok 19 van het gebouw 'Continental'.

3.2 Analyse van de erfgoedkwestie in het licht van de plannen

<p style="text-align: center;"><i>Rangschikking</i> <i>Ingeschreven in de inventaris</i></p>	<p style="text-align: center;"><i>BBP</i></p>
	
<p>Geclassificeerd monument</p>  <p>Erfgoed inventaris</p>  <p>Beschermd gebied</p> 	 <p>Bâtiment dont les façades sont à maintenir et à restaurer Gebouwen waarvan de gevels moeten behouden worden en te restaureren.</p>

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

Het gebouw Continental (huizenblok 19) is niet geklasseerd maar bevindt zich gedeeltelijk in beschermd gebied (De Brouckèreplein) en is ingeschreven in de erfgoedinventaris. Het uitrustingsgebied Vander Elst/Laken/Cirus dat wordt ingenomen door de Grand Orient en de Vrijmetselarij is geklasseerd (Huizenblok 2), net zoals het gebouw nr. 3 in de Bruidsstraat (Huizenblok 21) en nr. 3 eveneens in de Bloemenstraat (Huizenblok 10).

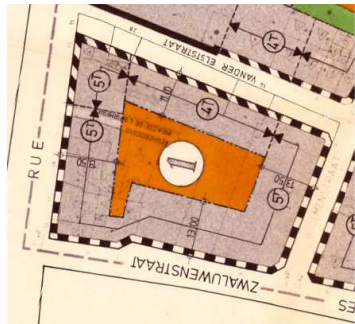

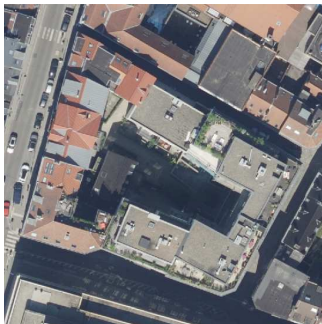
In het BBP zijn veel gevels voorgeschreven als 'te behouden en te restaureren gevels', met name langs de huizenblokken 2/12/19. Deze linten stemmen overeen met de complexen die geklasseerd zijn of die ingeschreven zijn in de inventaris van onroerende erfgoed van het Gewest. De hele Emile Jacqumainlaan heeft moeilijk te herstellen schade geleden na de brand

in een van de gebouwen en de noodzakelijke afbraak ervan wegens instabiliteitsproblemen als gevolg daarvan (Emile Jacqmainlaan 38).

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

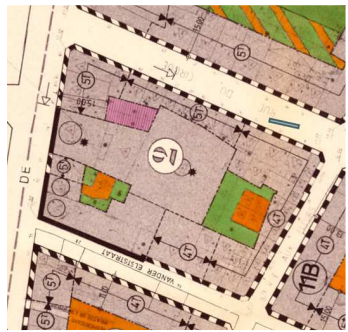


Legende in het BBP – Plan 4: inplantingen en bouwprofielen:






HUIZENBLOK 1		
BBP	Feitelijke situatie 1987	Feitelijke situatie 2019
		
	Voorschriften BBP	GSV
Inplantingen	Op de rooilijn	Op de rooilijn
Bouwprofielen	4 tot 5 niveaus onder hellend dak	De nabijgelegen constructies hebben allemaal 4 à 5 niveaus. Het kan dus overwogen worden dat bepaalde constructies een verdieping hoger mogen, met de mogelijkheid van een aanvraag tot afwijking bij de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning.
Diepten	Van 11 tot 13,5 m diepten met bijgebouwen toegestaan over de hele binnenkant van het huizenblok	Maximaal ¾ van het perceel
Gebied met bijgebouwen	Bijgebouwen toegestaan in het hele gebied, boven ¾ van het perceel	Gebied voor koeren en tuinen met 50 % waterdoorlatende oppervlakten
Dak	Hellend	Geen verplicht daktype
Benedenverdieping	Verbod op blinde benedenverdieping + gescheiden toegangen tot de verdiepingen	Verbod op blinde benedenverdieping + gescheiden toegangen tot de verdiepingen
Luifel	Naleving van het ritme van de traveeën	/

Sinds 1987 is het huizenblok dichtgebouwd met nieuwe constructies. Deze gebouwen hebben de bouwprofielen in acht genomen maar niet de dakstijl die wordt voorgeschreven door het BBP. Hoewel de binnenkant van het huizenblok dicht en weinig waterdoorlatend is, blijft de inrichting ervan correct gelet op wat het BBP zou hebben toegestaan met het gebied van de bijgebouwen en de bouwdiepten. De GSV is hier dus strikter voor de vrijwaring van de binnenkant van de huizenblokken, terwijl de voorschriften ervan geen negatieve impact zullen genereren op de esthetiek en de bouwprofielen van het huizenblok.

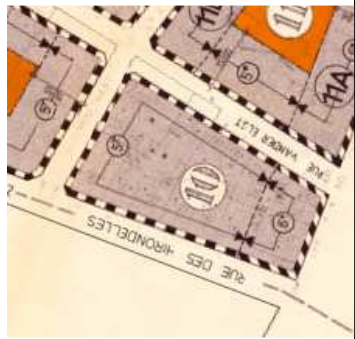


HUIZENBLOK 2

BBP	Feitelijke situatie 1987	Feitelijke situatie 2019
		
	Voorschriften BBP	GSV
Inplantingen	Op de rooilijn	Op de rooilijn
Bouwprofielen	4 tot 5 niveaus onder hellend dak	De nabijgelegen constructies hebben allemaal 4 à 5 niveaus. Het kan dus overwogen worden dat bepaalde constructies een verdieping hoger mogen, met de mogelijkheid van een aanvraag tot afwijking bij de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning.
Diepten	Constructies toegestaan op bijna alle percelen	Maximaal ¾ van het perceel
Gebied met bijgebouwen	Bijgebouwen toegestaan op meer dan ¾ van het perceel	Maximaal ¾ van het perceel
Gebied voor koeren en tuinen	Kan geen constructie buiten de grond krijgen maar zonder vereiste inzake waterdoorlatendheid	Gebied voor koeren en tuinen met 50 % waterdoorlatende oppervlakten
Dak	Hellend	Geen verplicht daktype
Benedenverdieping	Verbod op blinde benedenverdieping + gescheiden toegangen tot de verdiepingen	Verbod op blinde benedenverdieping + gescheiden toegangen tot de verdiepingen
Luifel	Naleving van het ritme van de traveeën	/

Het huizenblok is weinig veranderd sinds 1987. Er zijn enkele platte daken verschenen, in afwijking van de voorschriften van het BBP. De voorschriften van het BBP hebben niet geholpen om de binnenkant van het huizenblok minder dicht te maken, zelfs al beperkt de aanwezigheid van Le Grand Orient de mogelijkheden in dat geval. De GSV is hier dus strikter voor de vrijwaring van de binnenkant van de huizenblokken, terwijl de voorschriften ervan geen negatieve impact zullen genereren op de esthetiek en de bouwprofielen van het huizenblok.

HUIZENBLOK 3		
BBP	Feitelijke situatie 1987	Feitelijke situatie 2019
		
	Voorschriften BBP	GSV
Inplantingen	Op de rooilijn	Op de rooilijn
Bouwprofielen	5 tot 6 niveaus onder hellend dak	De nabijgelegen constructies hebben allemaal 5 à 6 niveaus. Het kan dus overwogen worden dat bepaalde constructies een verdieping hoger mogen, met de mogelijkheid van een aanvraag tot afwijking bij de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning.
Diepten	15 à 20 m diepte met bijgebouwen van meer dan 40 m diepte	Er kunnen hier uitbreidingen van 3 m zijn binnenin het huizenblok ter hoogte van het gebouw dat wordt gebruikt door AG Verzekeringen, zonder dat $\frac{3}{4}$ van de lengte van het perceel wordt overschreden.
Gebied met bijgebouwen	Met de bijgebouwen neemt het gebouw van AG Verzekeringen minder dan $\frac{3}{4}$ van het perceel in.	Het GSV zou een uitbreiding van de bijgebouwen tot 3 m mogelijk maken, zonder $\frac{3}{4}$ van de lengte van het perceel te overschrijden.
Gebied voor koeren en tuinen met beperkte constructies van bijgebouwen	Het BBP maakt het mogelijk om op meer dan $\frac{3}{4}$ van de percelen te bouwen.	Het GSV beperkt de constructies tot $\frac{3}{4}$ van de lengte van het perceel.
Gebied voor koeren en tuinen	Het BBP voorziet een groot gebied voor koeren en tuinen.	De GSV beschermt de gebieden van tuinen in de Lakensestraat. Het gebied voor koeren en tuinen van het gebouw van AG Verzekeringen zou gedeeltelijk bebouwbaar kunnen zijn met het GSV. De ecologische kwaliteit ervan zou daarentegen verbeterd worden met 50 % waterdoorlatende oppervlakten.
Dak	Hellend	Geen verplicht daktype
Benedenverdieping	Verbod op blinde benedenverdieping + gescheiden toegangen tot de verdiepingen	Verbod op blinde benedenverdieping + gescheiden toegangen tot de verdiepingen
Luifel	Naleving van het ritme van de traveeën	/

Sinds 1987 is het huizenblok dichtgebouwd met nieuwe constructies in overeenstemming met de voorschriften van het BBP. Het BBP heeft het mogelijk gemaakt om de binnenkanten van de huizenblokken minder dicht te maken, met name langs de Circusstraat. De binnenkant van het huizenblok is niettemin bijzonder mineraal. Voor het hele gebouw van AG Verzekeringen zou de toevlucht tot de voorschriften van de GSV een iets grotere verdichting van de binnenkant van het huizenblok mogelijk maken. Daarentegen zou de ecologische kwaliteit ervan versterkt worden. De voorschriften van de GSV zullen geen negatieve impact hebben op de esthetiek en de bouwprofielen van de rest van het huizenblok.

HUIZENBLOK 10		
BBP	Feitelijke situatie 1987	Feitelijke situatie 2019
		
	Voorschriften BBP	GSV
Inplantingen	Op de rooilijn	Op de rooilijn
Bouwprofielen	5 niveaus met hellend dak en 6 niveaus met dak met bijzondere voorschriften (hoogte onder kroonlijst van de gevels tussen 19,8 m en 21,3 m).	De nabijgelegen constructies hebben allemaal 5 à 6 niveaus. Het kan dus overwogen worden dat bepaalde constructies een verdieping hoger mogen, met de mogelijkheid van een aanvraag tot afwijking bij de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning.
Diepten	Het BBP maakt het mogelijk om in het hele gebied te bouwen.	De GSV laat constructies toe op maximaal $\frac{3}{4}$ van het perceel.
Dak	Hellend dak en dak met bijzondere voorschriften	Geen verplicht daktype
Benedenverdieping	Verbod op blinde benedenverdieping + gescheiden toegangen tot de verdiepingen	Verbod op blinde benedenverdieping + gescheiden toegangen tot de verdiepingen
Luifel	Naleving van het ritme van de traveeën	/
<p>Het huizenblok is weinig veranderd sinds 1987. De kwaliteit van de binnenkant van het huizenblok is licht verbeterd aan de noordwestelijke kant, ook al waren de voorschriften van het BBP niet zo gunstig. De GSV is hier dus strikter voor de vrijwaring van de binnenkant van de huizenblokken, terwijl de voorschriften ervan geen negatieve impact zullen hebben op de esthetiek en de bouwprofielen van het huizenblok.</p>		




HUIZENBLOK 11		
BBP	Feitelijke situatie 1987	Feitelijke situatie 2019






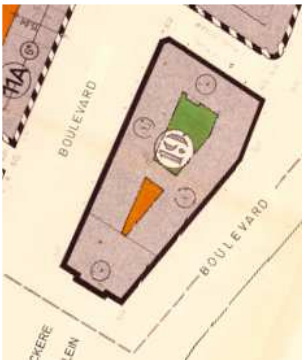


	Voorschriften BBP	GSV
Inplantingen	Op de rooilijn	Op de rooilijn
Bouwprofielen	4 niveaus met hellend dak en 5 niveaus met dak met bijzondere voorschriften (hoogte onder kroonlijst van de gevels tussen 19,8 m en 21,3 m).	De nabijgelegen constructies hebben allemaal 5 à 6 niveaus. Het kan dus overwogen worden dat bepaalde constructies een verdieping hoger mogen, met de mogelijkheid van een aanvraag tot afwijking bij de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning.
Diepten	Het BBP legt diepten vast voor de hoofdgebouwen.	De GSV verwijst naar de goede indeling van de plaatsen om de al dan niet aanvaardbare uitbreidingen te definiëren.
Gebied met bijgebouwen	Bijgebouwen toegestaan in het hele gebied, boven ¼ van het perceel	Gebied voor koeren en tuinen met 50 % waterdoorlatende oppervlakten
Dak	Hellend dak en dak met bijzondere voorschriften	Geen verplicht daktype
Benedenverdieping	Verbod op blinde benedenverdieping + gescheiden toegangen tot de verdiepingen	Verbod op blinde benedenverdieping + gescheiden toegangen tot de verdiepingen
Luifel	Naleving van het ritme van de traveeën	/

In 1991 werd een woon- en kantoorgebouw opgetrokken over het hele huizenblok. Hoewel het gebouw op de rooilijn staat, beantwoordt het niet aan de wil om een gesloten huizenblok te creëren. Verder is het aantal verdiepingen hoger dan wat is toegestaan door het BBP, met name langs de Emile Jacquainlaan. De diepten van de gebouwen stemmen ook niet overeen met de voorschriften van het BBP. Dit geheel is gebouwd vóór de uitwerking van het ontwerp van het BBP (vergunning E14/1989). Zodoende wordt in de motivering van de uitreiking van de stedenbouwkundige vergunning duidelijk vermeld dat er geen enkel plan of ontwerp bestaat in de perimeter.

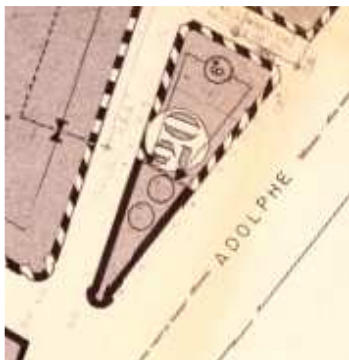

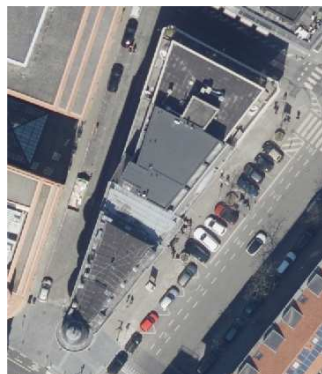
Desondanks kunnen wij besluiten dat de GSV hier dus strikter is voor de vrijwaring van de binnenkant van de huizenblokken, terwijl de voorschriften ervan geen negatieve impact zullen hebben op de esthetiek en de bouwprofielen van het huizenblok.

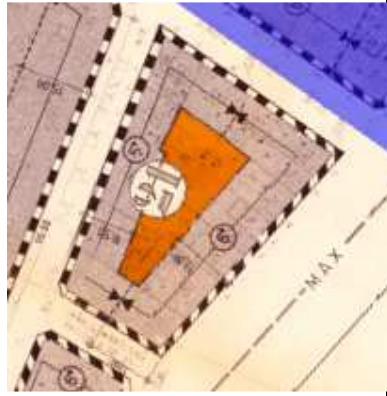

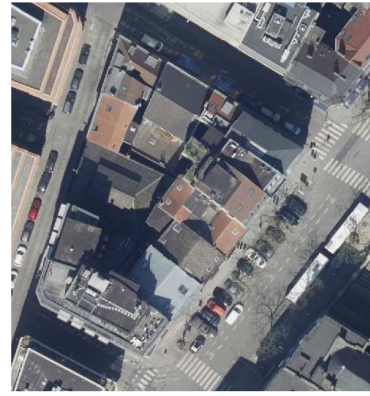
HUIZENBLOK 12		
BBP	Feitelijke situatie 1987	Feitelijke situatie 2019
		
	Voorschriften BBP	GSV
Inplantingen	Op de rooilijn	Op de rooilijn
Bouwprofielen	2 en 6 niveaus met hellend dak en mansarde	De nabijgelegen constructies hebben allemaal 2 à 6 niveaus. Het kan dus overwogen worden dat bepaalde constructies een of meer verdiepingen hoger mogen, met name langs de Circusstraat, met de mogelijkheid van een aanvraag tot afwijking bij de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning.
Diepten	Het BBP maakt het mogelijk om in het hele gebied te bouwen.	De GSV laat constructies toe op maximaal ¾ van het perceel. In dat opzicht zouden nieuwe constructies op de rooilijn in de Bloemenstraat moeilijk kunnen blijken te zijn gelet op het begrip van goede inrichting van het grondgebied op deze percelen.
Dak	Hellend dak en mansardedak	Geen verplicht daktype
Benedenverdieping	Verbod op blinde benedenverdieping + gescheiden toegangen tot de verdiepingen	Verbod op blinde benedenverdieping + gescheiden toegangen tot de verdiepingen
Luifel	Naleving van het ritme van de traveeën	/
<p>De inrichting van het huizenblok is weinig veranderd sinds 1987. De binnenplaatsen konden gevrijwaard blijven ondanks de voorschriften van het BBP. De GSV is hier dus strikter voor de vrijwaring van de binnenkant van de huizenblokken, terwijl de voorschriften ervan weinig impact zullen hebben op de esthetiek en de bouwprofielen van het huizenblok (met name gelet op de evolutie van de bouwprofielen in de Bloemenstraat en de Circusstraat).</p>		

HUIZENBLOK 18		
BBP	Feitelijke situatie 1987	Feitelijke situatie 2019
		
	Voorschriften BBP	GSV
Inplantingen	Op de rooilijn	Op de rooilijn
Bouwprofielen	5 à 6 niveaus met dak met bijzondere voorschriften (hoogte onder kroonlijst van de gevels tussen 19,8 m en 21,3 m).	De nabijgelegen constructies hebben allemaal 5 à 6 niveaus. Het kan dus overwogen worden dat bepaalde constructies een verdieping hoger mogen, met de mogelijkheid van een aanvraag tot afwijking bij de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning.
Diepten	Het BBP maakt het mogelijk om in het hele gebied te bouwen.	We zitten hier met een zogenaamd geïsoleerde constructie waarvoor het principe van de goede inrichting van de plaatsen in aanmerking is genomen.
Dak	Dak met bijzondere voorschriften (hoogte onder kroonlijst van de gevels tussen 19,8 m en 21,3 m).	Geen verplicht daktype
Benedenverdieping	Verbod op blinde benedenverdieping + gescheiden toegangen tot de verdiepingen	Verbod op blinde benedenverdieping + gescheiden toegangen tot de verdiepingen
Luifel	Naleving van het ritme van de traveeën	/
Sinds 1987 is het gebouw herbouwd als een geheel van 4 gebouwen die met elkaar verbonden zijn door 3 Atrium en koeren. De GSV zal weinig impact hebben op de esthetiek en de bouwprofielen van het huizenblok.		

HUIZENBLOK 19		
BBP	Feitelijke situatie 1987	Feitelijke situatie 2019
		
	Voorschriften BBP	GSV
Inplantingen	Op de rooilijn	Op de rooilijn
Bouwprofielen	4 tot 5 niveaus onder mansardedak	De nabijgelegen constructies hebben allemaal 4 à 6 niveaus. Het kan dus overwogen worden dat bepaalde constructies een verdieping hoger mogen, met de mogelijkheid van een aanvraag tot afwijking bij de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning. Niettemin bevinden we ons in beschermd gebied van het De Brouckèreplein en het gebouw vooraan op het plein is ingeschreven in de erfgoedinventaris. In dat verband wordt vanuit erfgoedpunt bijzondere aandacht besteed bij de behandeling van de aanvragen voor stedenbouwkundige vergunningen voor die goederen.
Diepten	De diepten van de hoofdgebouwen zijn vastgelegd in het BBP.	De GSV laat constructies toe op maximaal ¾ van het perceel. Het zou dus niet mogelijk mogen zijn om binnenin huizenblokken te bouwen.
Gebied met bijgebouwen	De hoogte van het bijgebouw is beperkt tussen 4 en 6,50 m.	De goede indeling van de plaatsen moet in aanmerking worden genomen.
Gebied voor koeren en tuinen	Kan geen constructie buiten de grond krijgen maar zonder vereiste inzake waterdoorlatendheid	Gebied voor koeren en tuinen met 50 % waterdoorlatende oppervlakten
Dak	Mansardedak	Geen verplicht daktype
Benedenverdieping	Verbod op blinde benedenverdieping + gescheiden toegangen tot de verdiepingen	Verbod op blinde benedenverdieping + gescheiden toegangen tot de verdiepingen
Luifel	Naleving van het ritme van de traveeën	/

Het gebouw is weinig veranderd sinds 1987. De voorschriften van het BBP respecteerden en verzekerden het behoud van de eigenschappen van het gebouw Continental. De opheffing van het BBP zal geen negatieve impact hebben op de esthetiek en de bouwprofielen, noch op de binnenplaats van het huizenblok.

HUIZENBLOK 20		
BBP	Feitelijke situatie 1987	Feitelijke situatie 2019
		
	Voorschriften BBP	GSV
Inplantingen	Op de rooilijn	Op de rooilijn
Bouwprofielen	5 à 6 niveaus met dak met bijzondere voorschriften (hoogte onder kroonlijst van de gevels tussen 19,8 m en 21,3 m).	De nabijgelegen constructies hebben allemaal 5 à 6 niveaus. Het kan dus overwogen worden dat bepaalde constructies een verdieping hoger mogen, met de mogelijkheid van een aanvraag tot afwijking bij de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning.
Diepten	Het BBP maakt het mogelijk om in het hele gebied te bouwen.	De percelen zijn doorlopend. De goede indeling van de plaatsen moet in aanmerking worden genomen.
Dak	Dak met bijzondere voorschriften (hoogte onder kroonlijst van de gevels tussen 18,3 m en 19,8 m).	Geen verplicht daktype
Benedenverdieping	Verbod op blinde benedenverdieping + gescheiden toegangen tot de verdiepingen	Verbod op blinde benedenverdieping + gescheiden toegangen tot de verdiepingen
Luifel	Naleving van het ritme van de traveeën	/
<p>Het huizenblok is weinig veranderd sinds 1987. Het lijkt er niettemin op dat het binnenpleintje dat lijkt te hebben bestaan in het hart van het gebouw in de Adolphe Maxlaan 38-42, geschrapt is met inachtnaam van het BBP. De opheffing van het BBP zal geen negatieve impact hebben op de esthetiek en de bouwprofielen van het huizenblok.</p>		

HUIZENBLOK 21		
BBP	Feitelijke situatie 1987	Feitelijke situatie 2019
		
	Voorschriften BBP	GSV
Inplantingen	Op de rooilijn	Op de rooilijn
Bouwprofielen	5 à 6 niveaus met dak met bijzondere voorschriften (hoogte onder kroonlijst van de gevels tussen 19,8 m en 21,3 m).	De nabijgelegen constructies hebben allemaal 5 à 6 niveaus. Het kan dus overwogen worden dat bepaalde constructies een verdieping hoger mogen, met de mogelijkheid van een aanvraag tot afwijking bij de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning.
Diepten	Het BBP geeft aanwijzingen voor de diepte van de hoofdgebouwen, maar maakt het mogelijk om te bouwen over het volledige huizenblok met bijgebouwen.	De GSV maakt het niet mogelijk om op meer dan ¼ van de percelen te bouwen, wat niet het geval is in de feitelijke situatie.
Gebied met bijgebouwen	Bijgebouwen toegestaan in het hele gebied, boven ¾ van het perceel	De GSV laat niet toe om te bouwen op meer dan ¼ van het perceel. Volgens de GSV zouden we hier in gebied van binnenpleinen en tuinen zijn, wat vereist dat 50 % van de oppervlakte waterdoorlatend is.
Dak	Dak met bijzondere voorschriften	Geen verplicht daktype
Benedenverdieping	Verbod op blinde benedenverdieping + gescheiden toegangen tot de verdiepingen	Verbod op blinde benedenverdieping + gescheiden toegangen tot de verdiepingen
Luifel	Naleving van het ritme van de traveeën	/
Een terugkeer naar de GSV zou het mogelijk maken om te bekijken om de bijgebouwen te verwijderen uit de binnenkant van de huizenblokken, terwijl de voorschriften ervan weinig impact zullen hebben op de esthetiek en bouwprofielen van het huizenblok.		

Parkeren:

Het BBP spreekt zich uit over het aantal parkeerplaatsen dat moet worden voorzien in de perimeter. Zo moet bij de bouw of een grote renovatie van woningen ook een parkeerplaats per woning worden voorzien.

⇒ De GSV is momenteel minder strikt, want maakt het mogelijk om 2 parkeerplaatsen per woning te overwegen².

Het BBP voorziet ook parkeernormen voor de kantoorgebouwen en andere bestemmingen: minstens 1 parkeerplaats per 200 m² en maximaal 1 per 100 m².

⇒ Voor de kantoorgebouwen zijn het BWLKE³ en de GSV strikter met normen van 2 parkeerplaatsen voor de eerste 250 m² en vervolgens 1 parkeerplaats om de 200 m² extra (Zone A in de GSV).

Voor de andere bestemmingen voorziet de GSV dat de vergunningen worden uitgereikt na motivering van de aanvrager in verband met het aantal plaatsen dat nodig is voor zijn activiteit.

⇒ Er zijn dus geen nieuwe normen voor de hotels ter vervanging van de ministeriële omzendbrief nr. 003 van 17 juli 1991.

Kortom, de opheffing van het BBP zal geen gevoelige impact hebben op de parkeerkwestie. Verder zorgt de realisatie van de voetgangerzone in de lanen van het Centrum, met als gevolg het herstel van de rust in de aanpalende wegen (en dus de wegen die in de perimeter van het BBP gelegen zijn) voor een drastische beperking van het doorgaande autoverkeer, een vermindering van beschikbare parking langs de wegen en een stimulans voor verplaatsingen met zachte vervoersmiddelen. In dat opzicht en aangezien het BBP geen specifieke voorschriften bevat over mobiliteit, zal de opheffing van het plan geen negatieve impact hebben op de mobiliteit in dat deel van de stad.

² Hierbij dient opgemerkt dat het ontwerp van nieuwe GSV overweegt om de filosofie van de parkeervoorschriften om te keren. Zo zou de toekomstige GSV niet meer verwijzen naar minima voor het aantal parkeerplaatsen dat moet worden voorzien, maar eerder naar maxima voor het toegestane aantal woningen.

³Brussels Wetboek van Lucht, Klimaat en Energiebeheersing

4. Analyse van de criteria voor de vaststelling van de vermoedelijke omvang van de effecten van de plannen

4.1 De mate waarin het plan in kwestie een kader definieert voor andere projecten of activiteiten

Het BBP bestaat erin om de regels voor indeling op schaal van verschillende huizenblokken te definiëren, zodat een kader kan worden ingevoerd voor de ontwikkeling van projecten of activiteiten binnen de perimeter.

Algemeen voorzag het BBP 'Antwerpen-Alhambra' de vrijwaring van de huisvesting in de hele perimeter, terwijl een functionele mix werd gewaarborgd via de heropricting van gesloten huizenblokken met middelgrote bouwprofielen van 5 à 6 niveaus. Deze 2 doelstellingen werden aangevuld met erfgoedvoorschriften.

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

4.2 de mate waarin de uitwerking van het plan andere plannen, programma's of reglementen, met inbegrip van die welke deel zijn van een hiërarchisch geheel, beïnvloedt;

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

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

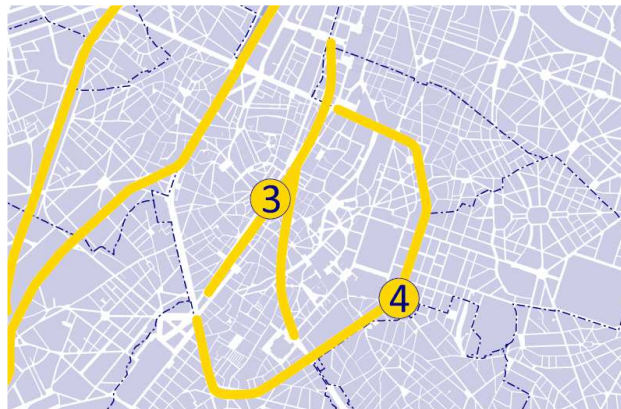
4.2.1 Het Gewestelijk Plan voor Duurzame Ontwikkeling (GPDO)

Het GPDO, definitief goedgekeurd op 12 juli 2018, heeft de ambitie om de juiste antwoorden te geven op de uitdagingen en inzet waarmee Brussel momenteel te maken heeft.

Het GPDO is niet zo uitgebreid in verband met de perimeter van het BBP. We kunnen niettemin afleiden dat de perimeter:

- zich in een gebied met weinig groenruimte bevindt;
- wordt beschouwd als in hyper-centrum;
- in een as van *economische ontwikkeling* (Zuid-Centrum-Noord) en lint van handelskern gelegen is;
- in een *gebied dat moet worden versterkt en bevestigd op het vlak van handel*;

- gedeeltelijk in zone voor stedelijke herwaardering (westen van de perimeter);
- op de kruising van verschillende bestaande lokale identiteitskernen.



Axe Quartier nord - Boulevards du Centre - Haut de la Ville 3 De as Noordwijk - Centrumlanen - Hoogstad

Kaart 5 van het GDPO: Economische ontwikkeling

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

4.2.2. Bijzonder Bestemmingsplan (BBP)

Het BBP is goedgekeurd in 1992 (gedeeltelijk opgeheven in 2004), ofwel voor de goedkeuring van het GBP in 2001. Sindsdien werd het GBP gedeeltelijk gewijzigd, om het hoofd te bieden aan de demografische groei en het gebrek aan schoolinfrastructuren en woningen. Dit gewijzigde plan, het demografisch GBP genoemd, werd goedgekeurd op 02/05/2013 en is van toepassing sinds 21/12/2013. Geen enkele verandering van bestemming heeft plaatsgevonden in het gebied van het BBP.

Een van de voornaamste nieuwigheden die zijn aangebracht door het demografisch GBP, bestaat uit de mogelijkheid om meer functionele mix te creëren in de administratiegebieden, door met name de reconversie van de lege kantoorgebouwen in woningen aan te moedigen, en door de veel ruimere inplanting van woningen mogelijk te maken. Evenzo zien we dat ook in de gebieden van uitrustingen van collectief belang of van openbare diensten woningen kunnen worden gevestigd, mits speciale regelen van openbaarmaking. De woningen moeten niet meer, zoals voorheen, de gebruikelijke aanvulling ervan en het toebehoren bij hun hoofdbestemming zijn.

=> Rekening houdend met die nieuwigheden, en gelet op de vergelijkende analyse die hierboven werd gedetailleerd voor elk huizenblok, zal de totale opheffing van het BBP geen negatieve invloed hebben op de ontwikkeling van het gebied. Het GBP laat immers toe om de gewenste mix en het behoud van huisvesting te volgen, zoals gewenst door het BBP.

4.2.3. Het Gemeentelijk Ontwikkelingsplan

Het GOP dat is opgesteld in 2004, werd enkele jaren na het BBP in kwestie goedgekeurd. Dit beheers- en planningsinstrument is gebaseerd op 8 algemene doelstellingen, namelijk:

- een bewoonde, stabiele en solidaire stad;
- een stad als motor van geïntegreerde economische en toeristische ontwikkeling;
- een stad die voor iedereen toegankelijk is, volgens een betere verdeling van de ruimte;
- een groene, propere en duurzame stad;
- een mooie stad, die aangenaam is om in te wonen;
- een goed uitgeruste stad, ten dienste van iedereen;
- een hoofdstad, stad op mensenmaat;
- een georganiseerde stad.

Het GOP van 2004 snijdt de kwestie van het BBP aan, van mening dat de bestemmingen van de wijk Antwerpen-Alhambra herzien moeten worden om de functionele mix te verhogen. We zien niettemin dat deze doelstelling bereikt is met de komst van het demografisch GBP.

Vandaag wordt er gewerkt aan een nieuwe Gemeentelijk Plan voor Duurzame Ontwikkeling 'De Stad in wording'. Dit strategische document heeft tot doel om een antwoord te bieden op de huidige en toekomstige uitdagingen en inzet van de Stad Brussel.

=> De opheffing van het BBP zal het mogelijk maken om een antwoord te bieden op de verschillende doelstellingen die zijn vastgelegd door het GOP.

4.2.4 Conclusie

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

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

4.3 de gelijkwaardigheid tussen de opheffing van het plan en de integratie van milieuoverwegingen, vooral met het oog op de bevordering van duurzame ontwikkeling;

De opheffing van het BBP druist geenszins in tegen de verschillende ecologische doelstellingen die we vandaag kennen. De site blijft onderworpen aan de verschillende geldende milieuwetgevingen die bedoeld zijn om de burgers en de natuur te beschermen door dwingende kwaliteitsnormen op te leggen.

4.4 de milieuproblemen die verbonden zijn aan de opheffing van het plan;

De milieuproblemen kunnen betrekking hebben op verschillende domeinen. Een precieze analyse van elk domein maakt het mogelijk om de aan- of afwezigheid van merkbare gevolgen te bepalen.

4.4.1 Op stedenbouwkundig niveau

Op het niveau van de bestemmingen

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

De impliciete opheffingen betreffen voornamelijk de administratiegebieden en de gemengde gebieden in het BBP.

Met uitzondering van diegenen voor het sterk gemengde gebied in het GBP leunen de voorschriften van het BBP over het algemeen zeer dicht aan bij de voorschriften van het GBP voor de woongebieden en gemengde gebieden. Hierbij dient opgemerkt dat in de woongebieden in het BBP, hotels niet zijn toegestaan, in tegen stelling tot het GBP, waarin de mogelijkheid wordt voorzien om kleine en middelgrote hotelstructuren in te planten.

Aangezien het BBP ondertussen is gerealiseerd voor 2 van zijn doelstellingen (vrijwaring van de huisvesting en introductie van een functionele mix), garandeert de terugkeer naar de voorschriften van het GBP en in het bijzonder zijn voorschrift 0.12. de bescherming van de huisvesting.

Op het niveau van de fysische eigenschappen

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

Op het **niveau van de inplanting** impliceert de opheffing van het BBP dat toevlucht wordt genomen tot de feitelijke rooilijnen die bevestigd zouden moeten worden door een nieuw rooilijnplan. De voorgevelrooilijnen bevinden zich vooraan aan de weg en recreëren gesloten huizenblokken zonder achteruitbouwstrook. De inplantingsprincipes van de GSV volgen deze rooilijnlogica.

Op het niveau van de diepten is de GSV gedeeltelijk soepeler, in die zin dat die het mogelijk maakt om de bouwoppervlakte meer dan 3 m uit te breiden in vergelijking met de bebouwing van de bijbehorende percelen. Het bebouwde deel mag niettemin niet meer dan $\frac{3}{4}$ van het perceel bedragen. Deze principes zouden een impact kunnen hebben op de binnenkant van het huizenblok nr. 3 (hoewel het gebied voor koeren en tuinen zijn ecologische waarde dan

wel zou zien stijgen). Voor alle andere huizenblokken hebben de voorschriften van het BBP niettemin eerder negatieve gevolgen voor de binnenplaatsen van het huizenblok. De toevlucht tot de voorschriften van de GSV en het GBP zal het mogelijk maken om de binnenplaatsen van huizenblokken meer op te waarderen.

In **termen van bouwprofiel** legt het BBP precieze bouwprofielen op, die vermeld worden op het plan. Bij opheffing van het BBP neemt de GSV het over. De GSV legt algemeen bouwprofielen op die vergelijkbaar zijn met die van de aangrenzende gebouwen. Binnen de perimeter en de gebouwen in de rand van het BBP zijn de bouwprofielen meestal vergelijkbaar, namelijk tussen 4 en 6 niveaus. Bijgevolg zal de opheffing van het BBP het niet mogelijk maken om bouwprofielen gevoelig te verhogen.

Op het niveau van de **esthetiek van de gebouwen** legt het BBP bepaalde regels op met gevels om 'te behouden en te restaureren' (cf. erfgoed) en gevels die moeten worden opgericht volgens een 'harmoniserende' stijl. Voor die laatste zal de samenstelling van de gevels worden beoordeeld, bij de aanvraag van stedenbouwkundige vergunning, door de Overlegcommissie (vertegenwoordigd door onder meer de DML) omdat het BBP zich in GCHEWS bevindt en er geen voorschrift van dat type bestaat in de GSV.

Op het niveau van de **daken** preciseren de voorschriften van het BBP enkele elementen ten opzichte van de GSV. De opheffing van het BBP zal niettemin geen impact hebben. In de gedetailleerde analyse in punt 3.2 stellen we immers vast dat verschillende gebouwen die werden opgetrokken na de uitwerking van het BBP, afweken van die voorschriften, met name om er platte daken te gebruiken.

Op het niveau van de **omgeving** definieert het BBP verschillende gebieden:

- ⇒ De gebieden opgenomen in **gebied van bijgebouw** in het BBP worden in de GSV meestal beschouwd als gebieden voor koeren en tuinen. Het BBP mag er dan constructies toestaan, ze zijn daarentegen niet toegestaan in de GSV, die een ontwikkeling van de flora beoogt, zowel kwalitatief als kwantitatief. De opheffing van het BBP kan de situatie dus alleen maar ten goede komen.
- ⇒ Het BBP voorziet **gebieden voor koeren en tuinen**. Het BBP laat geen constructies toe in deze gebieden, maar legt geen criteria inzake waterdoorlatendheid en kwaliteit van de flora op, zoals de GSV. De opheffing van het BBP kan de situatie dus alleen maar ten goede komen.

4.4.2. Op het niveau van het erfgoed

Het is belangrijk op te merken dat het BBP dan wel een te beschermen goed kan aanduiden, maar dat de opheffing ervan impliceert dat de bescherming van het goed dat niet geklasseerd is of niet is ingeschreven op de bewaarlister, wordt opgeheven.

In het BBP zijn veel gevels voorgeschreven als 'te behouden en te restaureren gevels', met name langs de huizenblokken 2/12/19⁴. Voor de huizenblokken 12 en 19 zijn de goederen niet geklasseerd en dus zijn de gevels kwetsbaarder. Niettemin hebben we gezien dat al die goederen zijn ingeschreven in de erfgoedinventaris (en voor sommige in het beschermd

⁴ Verder voorziet het voorschrift 3.1.6. van het BBP bepaalde specifieke maatregelen voor 'de gebouwen vooraan in de lanen, vooraan aan de grote assen of kenmerkende pleinen'. Deze maatregelen beogen de kroonlijsten en de noodzaak om hun hoogten aan te passen om de geest van continuïteit van de lanen, assen of pleinen te vrijwaren.

gebied van het De Brouckèreplein). Deze inschrijving is geen rangschikking op zich, maar in geval van stedenbouwkundige vergunning vestigt ze de aandacht van de uitreikende autoriteiten op het erfgoedkarakter van het goed dat in aanmerking genomen moet worden bij de behandeling van die vergunning. En aangezien we ons in GCHEWS bevinden, zullen de aanvragen van vergunningen automatisch worden beoordeeld door de Overlegcommissie (vertegenwoordigd door onder meer de DML).

We kunnen dus aannemen dat de opheffing van het BBP weinig impact zal hebben voor het behoud van het erfgoed in de perimeter.

4.4.3 Op het niveau van de mobiliteit

Het is weinig waarschijnlijk dat de opheffing van het BBP impact zal hebben op de mobiliteit in het gebied door de verplaatsingen die worden geïnduceerd door de verschillende functies en hun behoeften aan parkeerplaatsen. Gelet op de locatie van het BBP, zijn ligging in toegankelijkheidsgebied A in de GSV kunnen we ons voorstellen dat een niet te verwaarlozen deel van de verplaatsingen reeds anders gebeuren dan met de auto en dat dit in de toekomst ook zo zal zijn.

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

Het BBP bevat geen enkel specifiek voorschrift met betrekking tot de bodem, ondergrond, of in verband met de waterproblematiek. We hebben niettemin gezien dat het BBP toelaat om op een groot percentage (zelfs de totaliteit) van een huizenblok) te bouwen. Bijgevolg kan de opheffing van het BBP gunstig zijn voor de binnenplaatsen van huizenblokken, in het licht van de volgende elementen:

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

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

4.4.5 Op het niveau van de fauna en flora

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

4.4.6 Op sociaal-economisch niveau

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

Op het **vlak van huisvesting** leidt de opheffing van het BBP tot een lichte stijging van de maximumdrempels voor oppervlakten voor de secundaire bestemmingen in de woongebieden in het GBP. Verder zijn de huizenblokken 1, 11 en 21 (gemengd en sterk gemengd) reeds gemengde huizenblokken in het BBP. Het BBP definieert immers specifieke gebieden waar huisvesting primeert binnen elke huizenblok, het grootste deel van de rest van dat huizenblok kan prioritair voor andere functies bestemd worden.



Alleen huizenblok 20 zou eventueel een nadeel kunnen ondervinden in geval van opheffing van het BBP. Niettemin laat voorschrift 0.12. van het GBP ook daar de afschaffing van de bestaande huisvesting in het gebied toe, waarbij strikte compensatievoorwaarden worden opgelegd.

Op het niveau van de **administratiefuncties** zijn het BBP en het GBP zeer vergelijkbaar, zowel qua inhoud van de voorschriften als qua gebieden waarop die van toepassing zijn. Hierbij dient evenwel opgemerkt dat het GBP toelaat om huisvesting te creëren binnen administratiegebieden. De opheffing van het BBP zal het mogelijk maken om deze functionele mix te bewaren, essentiële mix gelet op de centrale ligging van de wijk (in gebied A in de GSV).

Tot slot, met betrekking tot de **andere functies**, zal de opheffing van het BBP maximumdrempels van oppervlakte mogelijk maken voor de nieuwe projecten (hoteletablisementen, productieactiviteiten of handelszaken bijvoorbeeld) voornamelijk in gemengd gebied en sterk gemengd gebied. Voor de handel zullen die niet langer verplicht enkel de benedenverdieping (en mezzanines) bezetten maar zouden ze zich kunnen uitbreiden tot de 1^e verdieping als de lokale voorwaarden het toestaan. Maar voorschrift 0.12. van het GBP zal het mogelijk maken om de afschaffing van de bestaande huisvesting in de perimeter ten voordele van secundaire bestemmingen te vermijden. Evenzo moet de continuïteit van de huisvesting verzekerd zijn in de linten voor handelskernen in woongebieden en in gemengd gebied.

4.4.7 Op het niveau van de mens,

In dit domein hebben we geen effecten vastgesteld.

We hebben geen effecten vastgesteld voor de andere domeinen.

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

Er zijn geen beperkingen ten aanzien van de milieuwetgeving.

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

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

We hebben gezien dat, bij opheffing van het BBP, de effecten quasi onbestaande zijn. De huisvesting blijft gevrijwaard en de binnenplaatsen van de huizenblokken worden opgewaardeerd.

5.2 De cumulatieve aard van de effecten:

Niet van toepassing.

5.3 De grensoverschrijdende aard van de effecten:

Niet van toepassing.

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

Niet van toepassing.

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

De opheffing van het BBP kan leiden tot een stijging van de bevolking in de wijk, omdat de voorschriften van het BBP de inplanting van huisvesting mogelijk maken in het gebied. De bevolkingsaan groei en functionele mix is evenwel gewenst door de verschillende strategische plannen.

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

→ bijzondere natuurlijke kenmerken of bijzonder cultureel erfgoed

Zie het volgende punt “de effecten op gebieden en landschappen die door een lid-Staat, door de Gemeenschap, dan wel in internationaal verband als beschermd gebied zijn erkend”.

→ de overschrijding van de milieukwaliteitsnormen of van grenswaarden

Niet van toepassing.

→ intensief grondgebruik

Niet van toepassing.

→ de effecten op gebieden en landschappen die door een lid-Staat, door de Gemeenschap, dan wel in internationaal verband als beschermd gebied zijn erkend

Naast het erfgoed in de perimeter (zie punten 3.2. en 4.4.2.) strekt de perimeter van het BBP zich uit langsheen het De Brouckèreplein. Bovendien bevinden we ons in het stadscentrum waar veel geklasseerde gebouwen gelegen zijn, evenals in de perimeter van het zogenaamd 'Unesco'-gebied. Niettemin blijkt uit de analyse van de erfgoedkwestie en de vergelijking van de voorschriften van het BBP met die van de GSV dat de opheffing van het BBP geen effecten zal hebben op deze kwestie.

6. Conclusies

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

De voorschriften van de GSV, het GBP, een nieuw rooilijnplan en tot slot het begrip van de goede indeling van de plaatsen zullen de wijk in staat stellen om zich op harmonieuze wijze verder te ontwikkelen.