VILLE DE BRUXELLES

STAD BRUSSEL

DEPARTEMENT DEVELOPPEMENT URBAIN – PLANIFICATION ET DEVELOPPEMENT

DEPARTEMENT STADSONTWIKKELING - PLANNING EN ONTWIKKELING

NORD-EST IX

NOORD-OOST IX

BIJZONDER BESTEMMINGSPLAN NR.

41-31/32

BIJZONDER BESTEMMINGSPLAN NR.

ABROGATION TOTALE DU PPAS 41-31/32

TOTALE OPHEFFING VAN BBP 41-31/32

Gebouwen gelegen aan de voorzijde van de Kortenberglaan nummers 1 tot 29, Wetstraat nummers 232 tot 242, Schuman-rondpunt nr. 9, en Blijde Inkomstlaan nummers 23 tot 30

Eigendommen gelegen langsheen de Kortenberglaan nrs 1 t.e.m. 29, Wetstraat nrs 232 t.e.m. 242, Schumanplein nr 9 en Blijde Inkomstlaan nrs 23 t.e.m. 30

Referentie Nova: 166515

Referentie Gewest: BRU_0094_003_B

Rapport d'abrogation avec évaluation des incidences

Opheffingsverslag met effectenevaluatie

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

Michaël GOETYNCK
Directeur général / Directeur-generaal

Le Collège / Het College,

Anaïs MAES
Echevine de l'Urbanisme /
Schepen van Stedenbouw

20/05/2025

INHOUD OPGAVE

1. INLEIDING 3
1.1 Opheffingsprocedure voor een BBP 3
1.2 Voorstelling van de betrokken perimeter 3
1.2.1 Algemene locatie van het BBP 3
1.2.2 Perimeter van het BBP 3
1.2.3 Samenstelling van het BBP 4
1.2.4. Andere besluiten in de perimeter 4
1.4 Motivering van de opheffing 4
2. REDENEN VOOR DE UITWERKING VAN HET BBP 5
2.1 Historiek 5
2.2 Doelstellingen van het BBP 8
3. VERGELIJKENDE ANALYSE 9
1.1 Vergelijkende analyse van de grafische en schriftelijke voorschriften van het BBP en het GBP 9
1.2 Analyse van de erfgoedkwestie in het licht van de plannen 12
1.3 Vergelijkende analyse van de voorschriften van de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening (GSV) en het BBP 14
4. ANALYSE VAN DE CRITERIA VOOR DE VASTSTELLING VAN DE VERMOEDELIJKE OMVANG VAN DE EFFECTEN VAN DE PLANNEN 16
4.1 De mate waarin het plan in kwestie een kader definieert voor andere projecten of activiteiten 16
4.2 de mate waarin de opheffing van het plan andere plannen, programma's of reglementen, met inbegrip van die welke deel zijn van een hiërarchisch geheel, beïnvloedt; 16
4.2.1 Het Gewestelijk Plan voor Duurzame Ontwikkeling (GPDO) 17
4.2.2. Bijzonder Bestemmingsplan (BBP) 17
4.2.3. Het Gemeentelijk Plan voor Duurzame Ontwikkeling 18
4.2.4 Conclusie 20
4.3 de afstemming tussen de opheffing van het plan en de integratie van milieuoverwegingen, vooral met het oog op de bevordering van duurzame ontwikkeling; 20
4.4.1 Op stedenbouwkundig niveau 21
4.4.2. Met betrekking tot het erfgoed 22
4.4.3 Op het niveau van de mobiliteit 22
4.4.4 Op het niveau van de bodem, ondergrond en het water 22
4.4.5 Op het niveau van de fauna en flora 23
4.4.6 Op sociaal-economisch niveau 23
4.4.7 Op het niveau van de mens, ... 24
4.5 De gelijkwaardigheid tussen de opheffing van het plan en de toepassing van de milieuwetgeving 24
5. KENMERKEN VAN DE EFFECTEN DIE SAMENHANGEN MET DE OPHEFFING VAN HET BBP EN HET GEBIED DAT KAN WORDEN GETROFFEN 24
5.1 De waarschijnlijkheid, duur, frequentie en omkeerbaarheid van de effecten: 24
5.2 De cumulatieve aard van de effecten: 24
5.3 De grensoverschrijdende aard van de effecten: 24
5.4 De risico's voor de menselijke gezondheid of het milieu (bv. door ongevallen): 24
5.5 De orde van grootte en het ruimtelijk bereik van de effecten (geografisch gebied en omvang van de bevolking die getroffen kan worden): 24
5.6 De waarde en de kwetsbaarheid van het gebied dat kan worden getroffen, omwille van: . 25
6. CONCLUSIES 25

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, paragraaf 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.

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 “Noord - Oost IX” al dan niet grote gevolgen kan hebben voor het leefmilieu.

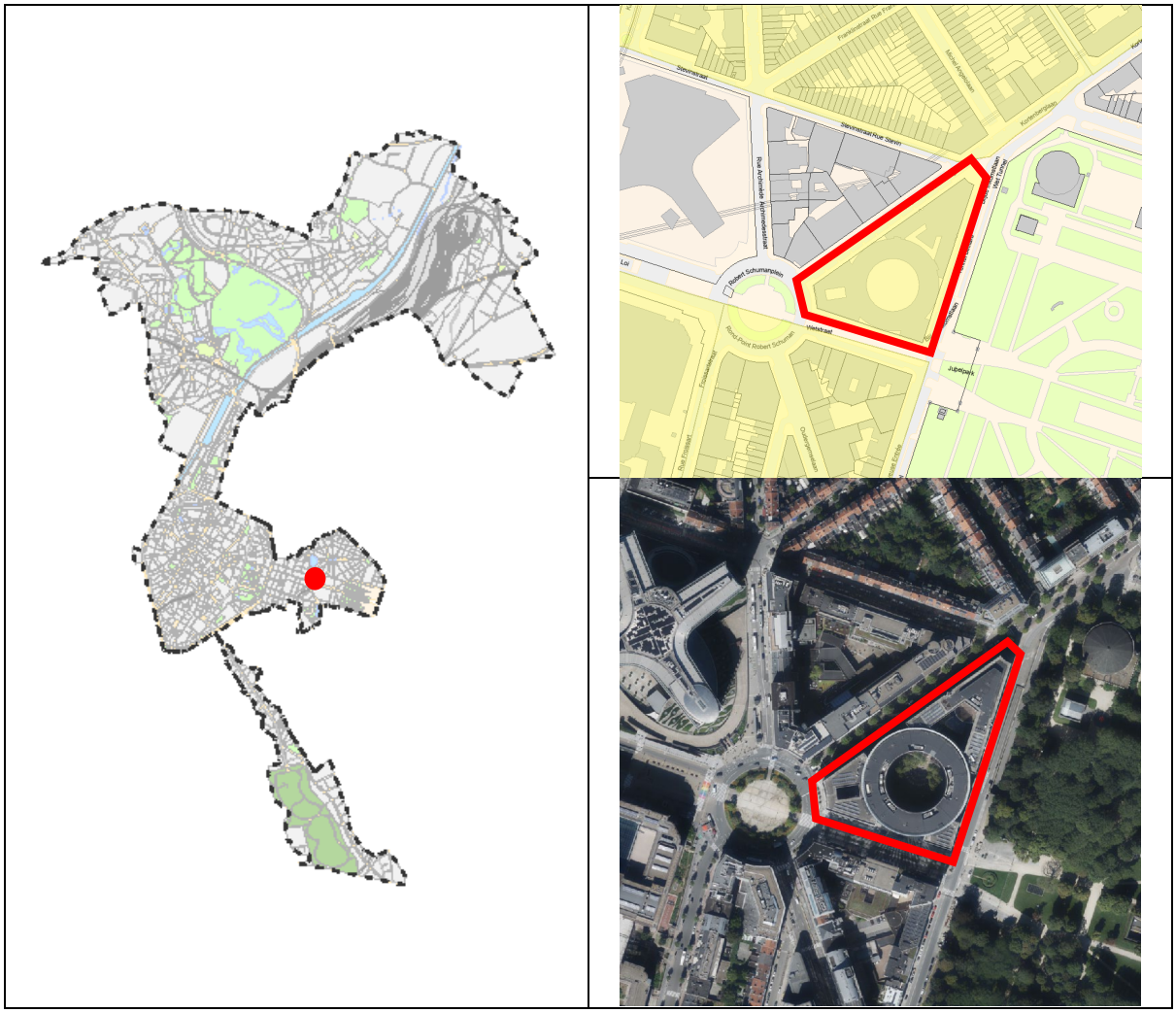
1.2 Voorstelling van de betrokken perimeter

1.2.1 Algemene locatie van het BBP

De perimeter van het BBP 41-31/32 “Noord-Oost IX” bevindt zich in de “Europese Wijk” van de Stad Brussel. De perimeter bevindt zich langs de Kortenberglaan.

1.2.2 Perimeter van het BBP

De perimeter van het BBP “Noord-Oost IX” bestrijkt een oppervlakte van ongeveer 1,3 ha. Hij omvat de percelen die gelegen zijn vooraan de straat van de Kortenberglaan nummers 1 tot 29, Wetstraat nummers 232 tot 242, Schuman-rondpunt nr. 9, en Blijde Inkomstlaan nummers 23 tot 30.



Locatie en bestaande situatie

1.2.3 Samenstelling van het BBP

Het BBP 41-31/32 “Noord-Oost IX” van 17 januari 1964 bestaat uit geschreven voorschriften vergezeld van een bestemmingsplan en een onteigeningsplan.

Deze letterlijke voorschriften worden in feite gepresenteerd in de vorm van opmerkingen en hebben alleen betrekking op de breedte van gevels, de hoogte van gebouwen en kroonlijsten.

1.2.4. Andere besluiten in de perimeter

Geen.

1.4 Motivering van de opheffing

De volledige opheffing van BBP nr. 41-31/32 “Noord-Oost IX” wordt gevraagd om de volgende reden:

- Het BBP is gerealiseerd (oprichting van bureaus voor Europese instellingen)

- Het BBP is restrictiever en beantwoordt niet langer aan de doelstellingen van gemengdheid van het GBP:
  - Het BBP staat geen woonruimte toe.
  - Het GBP is restrictiever wat betreft het aantal m² handelsruimte dat is toegestaan in AZ's, met een handelslint aan de kant van het Schuman-rondpunt op het niveau van het GBP, en met een activeringspotentieel binnen een LIK (aanbevelingen EW).

2. Redenen voor de uitwerking van het BBP

2.1 Historiek

Tussen 1958 en 1964 kocht de Royale Belge verschillende percelen aan en bouwde er een kantorencomplex op, dat werd verhuurd aan de Europese Gemeenschappen. Het beslaat slechts een deel van het blok, de rest zijn woningen. De Europese wijk ondergaat al grote veranderingen, met een groot aantal bouwprojecten in uitvoering.

Destijds stond er veel op het spel voor Brussel, met als doel:
- de kans vergroten dat Brussel de hoofdstad van Europa werd
- de nabijheid van het Berlaymont en de symbolische waarde van het Schuman-rondpunt
- de Europese instellingen concentreren
- anticiperen op de toekomst door ruimte te behouden voor mogelijke uitbreidingen (toename van het aantal Europese ambtenaren en de toetreding van nieuwe landen tot Europa)
- profiteren van de goede bereikbaarheid en het 'prestige'-effect van de wijk

Op 18 maart 1963 keurt de Gemeenteraad BBP nr. 41-31/32 "Noord-Oost IX" (blok 5C) goed, dat een bestemmingsplan en een onteigeningsplan bevat. Het werd goedgekeurd bij Koninklijk Besluit op 17 januari 1964. Het doel van het plan was om de uitbreiding van kantoren voor de Europese Commissie mogelijk te maken.

Bij Koninklijk Besluit van 31 december 1964 werd besloten om BBP 41-31/32 te herzien teneinde wijzigingen aan te brengen.

In juli 1970 gaf het Ministerie van Staat, dat verantwoordelijk is voor onteigeningen, in een brief te kennen dat het van dit project wilde afzien, aangezien de diensten van de Europese Gemeenschappen intussen hun intrek hadden genomen in het Berlaymont-gebouw en het blok BBP nr. 41-31/32 "Noordoostwijk" niet langer wensten te bezetten.

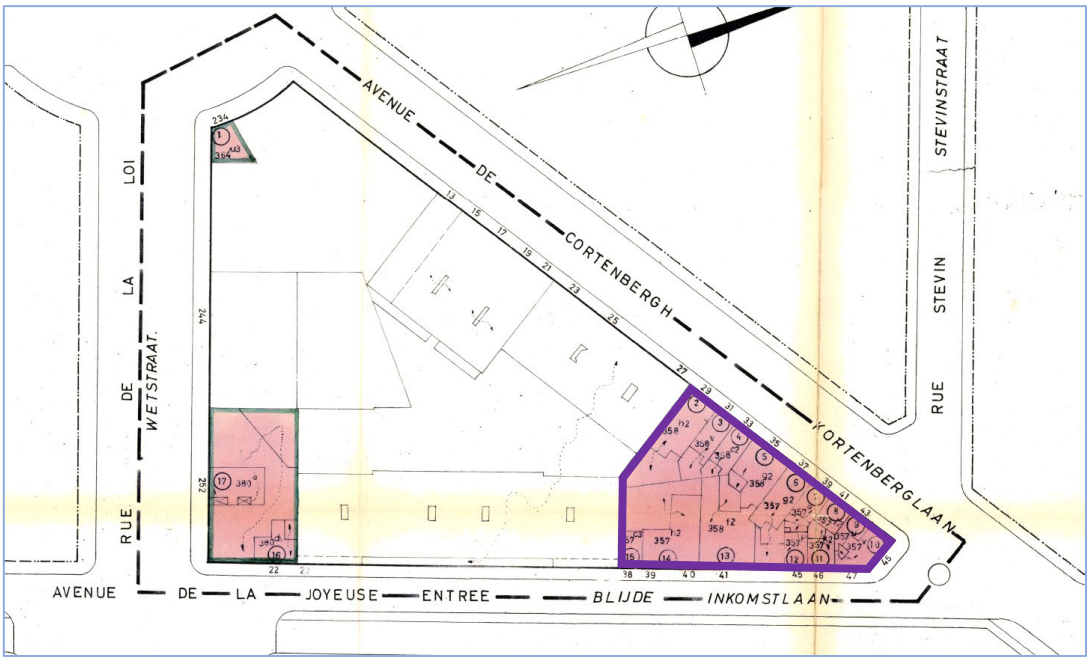
Uiteindelijk kwam de Staat, terwijl het dossier met het verzoek tot opheffing in handen was van de Adviescommissie, terug op zijn verzoek om de onteigeningen te handhaven ten behoeve van de uitbreiding van de Europese Gemeenschappen.

Op 28 maart 1977 werd echter bij Koninklijk Besluit besloten om BBP nr. 41-32 te herzien en onteigeningsplan nr. 41-31 op te heffen, nadat de Staat hiervan afstand had gedaan en overwegende dat een periode van 10 jaar was verstreken. Na het verstrijken van deze termijn

konden de eigenaars de Stad immers verzoeken om af te zien van de onteigening van hun eigendom.

Een ander Koninklijk Besluit van 22 december 1977 besloot dat BBP nr. 41-32 moest worden herzien om de Europese Commissie in staat te stellen het hele plan voor haar kantoren te bestemmen en hief het Koninklijk Besluit van 28/03/1977 op dat de herziening van BBP nr. 41-32 voorschreef.

Om het project te versnellen, werd bij Koninklijk Besluit van 24/02/1978 beslist dat de rechtspleging bij hoogdringende omstandigheden moest worden toegepast om onmiddellijk bezit te nemen van de laatste gebouwen die in het onteigeningsplan waren opgenomen, gelegen op de hoek van de Wetstraat en de Blijde Inkomstlaan.



Onteigeningsplan 41-31 met in paars omcirkeld de gebouwen die met het oog op onteigening onder de rechtspleging bij hoogdringende omstandigheden vallen - KB 24/02/1978



De verschillende gebouwen waarop het onteigeningsplan betrekking heeft, bevinden zich op de hoeken van het blok. Dit zijn woongebouwen, zoals te zien is op de luchtfoto uit 1961.

Nadat het BBP is goedgekeurd, zullen andere besluiten volgen om het bestemmingsplan te kunnen voltooien:

KB 31-12-1964 (herziening van het BBP)

KB 28-03-77 (herziening van 41-32 en opheffing van het onteigeningsplan 41-31)

KB 22-12-77 (Europese Commissie)

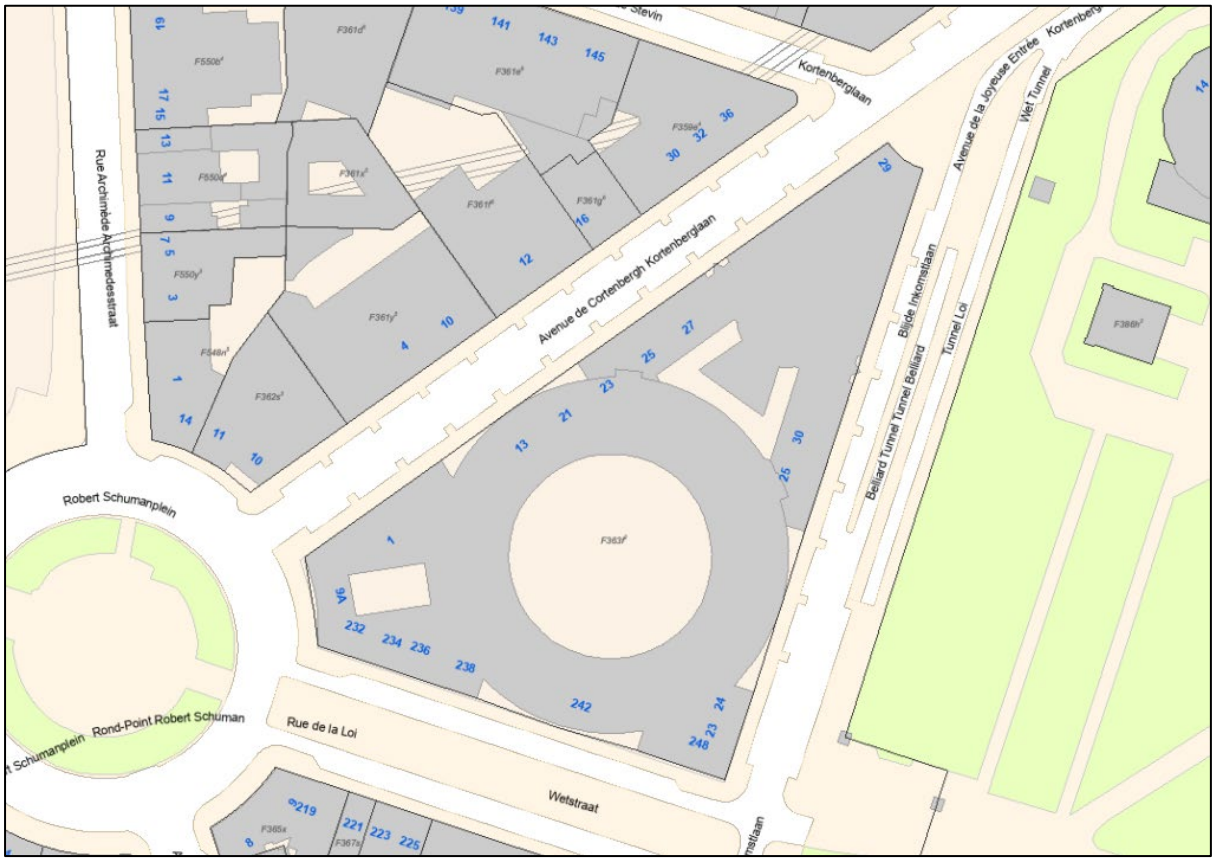
KB 24-02-78 (onteigening om redenen van openbaar nut)

Luchtfoto uit 1961

De huidige situatie binnen het BBP :

Het grootste deel van het blok wordt ingenomen door Europese instellingen, met name de Europese Dienst voor extern optreden (EDEO) en het Europees Bureau voor personeelsselectie (EPSO).

Op het gelijkvloers langs de Wetstraat zijn er twee horeca gelegenheden op de hoeken van het blok en een kapper. Langs de Cortenberghlaan, op de hoek, is er een supermarkt en een sportzaal.



Kadastrale situatie: de perimeter van het BBP omvat één perceel (F363f) dat het hele blok beslaat.

Het huidige driehoekige gebouw werd in 2009 gerenoveerd. Axa (de eigenaar en ontwikkelaar van het gebouw) gaf het de bijnaam “The Capital”. Het gebouw is verdeeld in zes technisch onafhankelijke secties, vernoemd naar de hoofdsteden van de zes oprichtende lidstaten van de Europese Unie (EU): respectievelijk Rome, Parijs, Berlijn, Luxemburg, Amsterdam en Brussel. In het midden ligt een grote ronde binnenplaats met bomen.

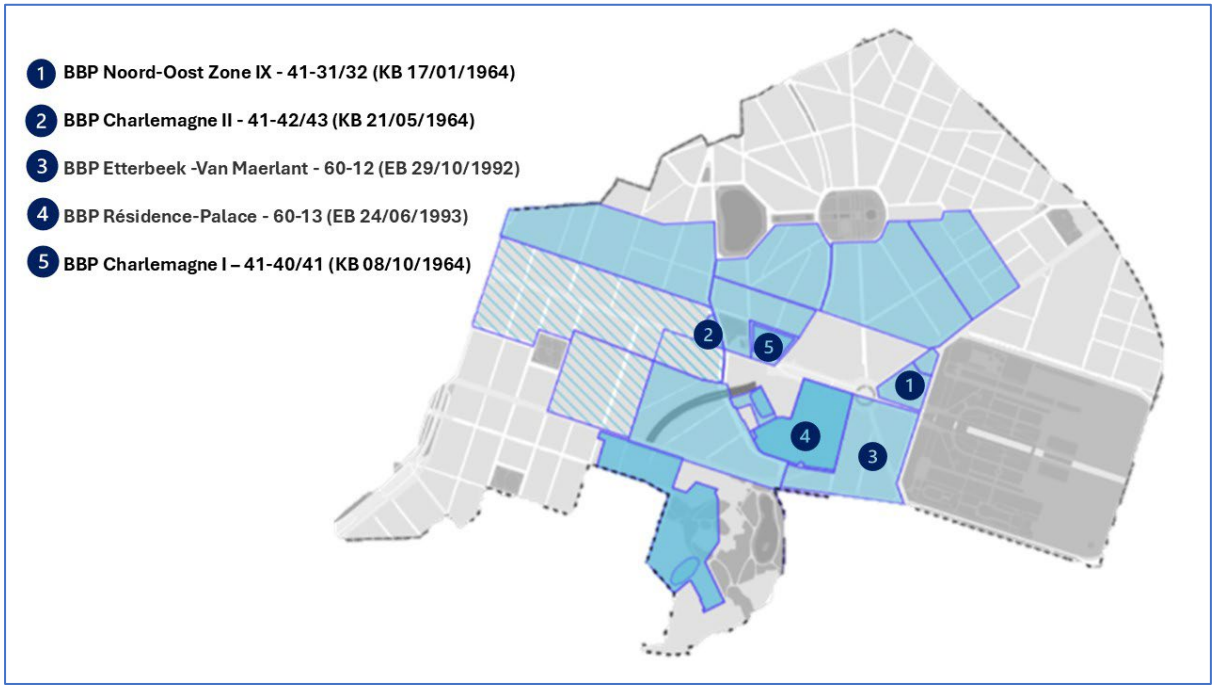
Dit perceel maakt geen deel uit van het Cityforward-fonds, wat suggereert dat de Europese instellingen die het blok bezetten hun activiteiten ter plaatse zullen houden.

Cityforward is een vastgoedfonds dat wordt beheerd door Whitewood en dat bezig is met de renovatie en verbouwing van 21 voormalige kantoorgebouwen van de Europese Commissie, met een totale oppervlakte van 300.000 m2 in de Europese wijk. De ambitie is hoog, zowel wat betreft circulariteit als diversiteit van de programma's, met 30% gewijd aan huisvesting en

voorzieningen. Dit project kan als katalysator dienen voor de transformatie van de Europese wijk, die momenteel voornamelijk gewijd is aan kantoren, in een meer gemengde en levendige wijk.

De verschillende opheffingen van BBP's die worden overwogen in het Noord-oost wijk:

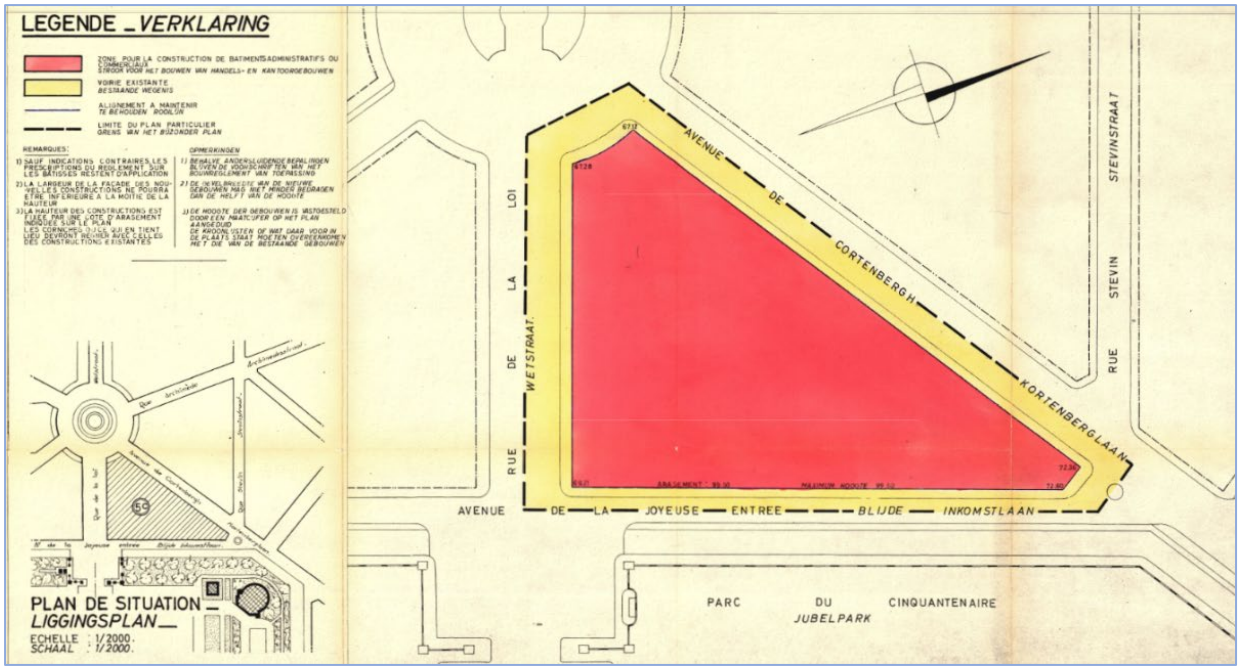
Dit is een indicatief beeld onder voorbehoud van goedkeuring door het College/de Raad.



2.2 Doelstellingen van het BBP

Het bestemmingsplan van het BBP "Noord-Oost IX" voorzag dat het hele blok zou worden bestemd voor de bouw van administratieve en commerciële gebouwen. Het doel was om de uitbreiding van de Europese Commissie naar de hoek van de Kortenberglaan en de Blijde Inkomstlaan mogelijk te maken.

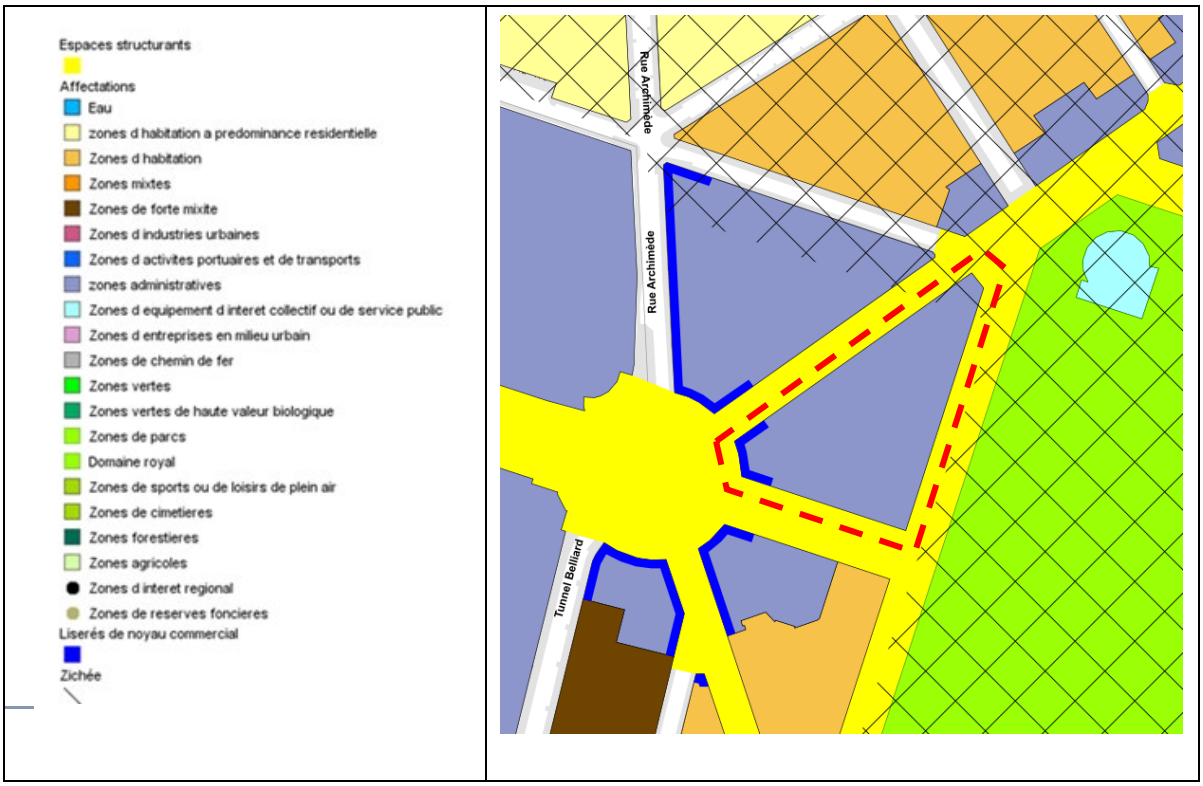
Er werd geen enkele beperking opgelegd wat de diepte betrof. Alleen de hoogte was beperkt tot bovenste muurlagen die op het bestemminsplan werden aangegeven.



Bestemmingsplan van het BBP

3. Vergelijkende analyse

1.1 <u>Vergelijkende analyse van de grafische en schriftelijke voorschriften van het BBP en het GBP</u>



Het BBP “Noordoostwijk IX” omvat een enkel blok. Wij beschrijven hier de bijzonderheden van dit huizenblok met betrekking tot de voorschriften van het BBP en het GBP.

Dit zijn de belangrijkste voorschriften van het GBP om te onthouden voor dit huizenblok:

Algemene voorschriften:

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 specia le regels van openbaarmaking.

0.9. *Er mogen verbouwingswerken, zware renovatiewerken of afbraak-wederopbouwwerken worden uitgevoerd aan bestaande gebouwen waarvan de bestemming vermeld in de bouw- of stedenbouwkundige vergunning die erop betrekking heeft of, bij ontstentenis van zo'n vergunning, waarvan het geoorloofd gebruik niet overeenstemt met de voorschriften van het plan.*
Die handelingen en werken voldoen aan de volgende voorwaarden:
1° *zij verhogen de bestaande vloeroppervlakte niet met meer dan 20 % per periode van 20 jaar;*
2° *zij nemen de stedenbouwkundige kenmerken van het huizenblok in acht;*
3° *zij worden onderworpen aan de speciale regelen van openbaarmaking.*
Voor die gebouwen kan ook een vergunning worden afgegeven voor de verandering van het gebruik of de bestemming, zoals die is toegelaten in de vorige vergunning, indien die nieuwe vergunning geen verandering van de bestemming van het gebied van het plan tot gevolg heeft.
De handelingen en werken die afbraak-heropbouw of een verhoging van de vloeroppervlakte voor kantoren of voor activiteiten voor de vervaardiging van immateriële goederen tot gevolg hebben, zijn toegelaten niettegenstaande de toepassing van voorschrift
0.14. De vloeroppervlakte bestemd voor kantoren of voor activiteiten voor de vervaardiging van immateriële goederen wordt evenwel meegerekend overeenkomstig voorschrift 0.14 voor het bijwerken van het saldo van de in de maas toelaatbare vloeroppervlakte voor kantoren en voor activiteiten voor de vervaardiging van immateriële goederen.
De mogelijkheid tot verhoging bestaat niet in de groengebieden, de groengebieden met hoogbiologische waarde, in bosgebieden, in grondreservegebieden en in de landbouwgebieden.
De toename moet verenigbaar zijn met de hoofdbestemming van het gebied.
In de groengebieden, de groengebieden met hoogbiologische waarde, in bosgebieden, grondreservegebieden, parkgebieden en landbouwgebieden kunnen wederopbouwwerken echter enkel worden toegelaten in geval van afbraak als gevolg van heirkracht.

Bijzondere voorschriften:

7. Administratiegebieden
7.1. Deze gebieden zijn bestemd voor kantoren en woningen. *Zij kunnen ook worden bestemd voor hotelinrichtingen en voorzieningen van collectief belang of van openbare diensten.*
7.2. *Deze gebieden kunnen ook worden bestemd voor productieactiviteiten voor zover ze verenigbaar zijn met de bestemmingen bedoeld in 7.1.*
7.3. *Deze gebieden kunnen ook worden bestemd voor handelszaken waarvan de vloeroppervlakte niet meer dan 1.000 m² per project en per gebouw bedraagt (...).*
De vergroting van de vloeroppervlakken kan worden toegestaan nadat de akten en werken aan speciale regelen van openbaarmaking zijn onderworpen.
7.4. *De stedenbouwkundige kenmerken van de bouwwerken en installaties moet stroken met die van het omliggende stedelijke kader; hun wijzigingen worden onderworpen aan de speciale regelen van openbaarmaking.*

Gebieden in overdruk:

21. Gebieden van culturele, historische, esthetische waarde of voor stadsverfraaiing
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.
Deze bijzondere voorwaarden zijn vastgelegd in een bijzonder bestemmingsplan*, in een stedenbouwkundige verordening of op grond van wetgeving met betrekking tot het behoud van het onroerend erfgoed. Zo niet, dan worden zij aangenomen nadat de Overlegcommissie advies heeft uitgebracht.*

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:

Kantoor:
Lokaal bestemd:
1° *hetzij voor beheers- of administratiewerkzaamheden van een onderneming, een openbare dienst, een zelfstandige of een handelaar;* ***2°*** *hetzij voor de uitoefening van een vrij beroep, met uitsluiting van de medische en paramedische beroepen;* ***3°*** *hetzij voor de activiteiten van ondernemingen voor intellectuele dienstverlening, met uitsluiting van de vervaardiging van materiële diensten en van immateriële goederen.*

Kenmerken van het omliggend stedelijk karakter:
Stedenbouwkundige kenmerken van het huizenblok waarop het project betrekking heeft en de aangrenzende huizenblokken.

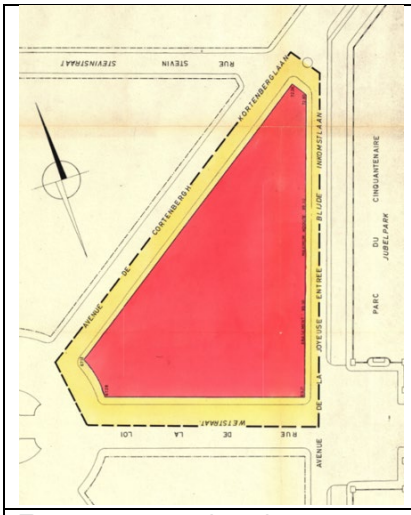
Huizenblok:

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

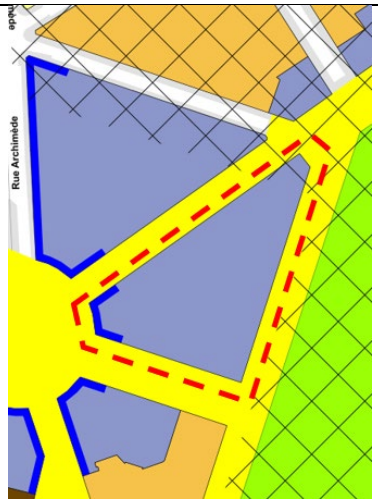
Gebouw:
Op een of meer kadastrale percelen gelegen geheel van bouwwerken en installaties en de naaste omgeving, beschouwd als één geheel voor het stedenbouwkundig attest of de stedenbouwkundige vergunning en waarvan de hoofdingang doorgaans door één enkel huisnummer is aangeduid.

Gebied:
Naast elkaar gelegen delen van huizenblokken of huizenblokken met eenzelfde bestemming.

BBP	***Vergelijking***	***GBP***

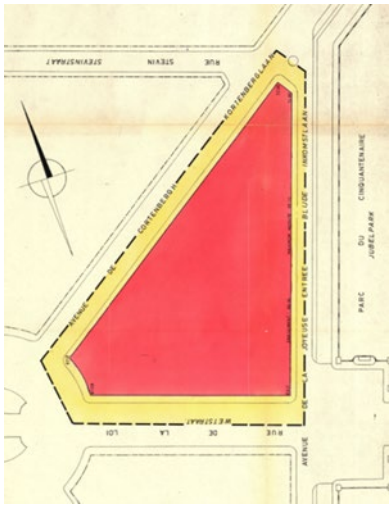
<table>
<tr>
<td></td>
<td>Impliciete intrekking door het GBP aangezien huisvesting door het BBP niet is toegestaan.

Het GBP is restrictiever op het vlak van de toegestane m² handelszaken in AZ:
- Buiten handelslint: Het GBP laat tot 1.000 m² per project en per gebouw toe. Deze oppervlakten kunnen middels SRO verhoogd worden.
- In handelslint (Schuman-rondpunt): de benedenverdiepingen van de gebouwen worden bij voorrang bestemd voor handelszaken. De handelszaken op de bovenverdiepingen worden met SRO toegestaan. Tot 2.500 m² wanneer de plaatselijke omstandigheden het toelaten en na SRO. Deze oppervlakte kan verhoogd worden wanneer dit door het BBP voorzien is.

Het BBP is restrictiever en beantwoordt niet langer aan de doelstellingen van gemengdheid van het GBP.</td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>Zone voor de bouw van administratieve of commerciële gebouwen.</td>
<td></td>
<td>Administratiegebied met een handelslint op de hoek van het Schuman-rondpunt en een GCHEWS op de hoek van de Kortenberglaan en de Blijde Inkomstlaan.</td>
</tr>
<tr>
<td colspan="3">IMPACT: De opheffing van het BBP zal meer mogelijkheden van gemengdheid functies (secundaire bestemmingen in administratiegebied) en verduidelijkt de impliciete opheffing (huisvesting als hoofdtoewijzing). De opheffing van het BBP heeft geen impact op de verwezenlijking van de doelstellingen van het GBP.</td>
</tr>
</table>

1.2 <u>Analyse van de erfgoedkwestie in het licht van de plannen</u>

Wettelijke inventaris van Monumenten en Landschappen	*BBP*

<table>
<tr>
<td>
</td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>Monument Classement Arrêté définitif
Monument Classement Ouverture de procédure
Monument Sauvegarde Arrêté définitif
Monument Sauvegarde Ouverture de procédure
Ensemble Classement arrêté définitif
Ensemble Classement Ouverture de procédure
Ensemble Sauvegarde arrêté définitif
Ensemble Sauvegarde Ouverture de procédure
Site Classement arrêté définitif
Site Classement Ouverture de procédure
Site Sauvegarde arrêté définitif
Site Sauvegarde Ouverture de procédure
Site Archéologique Classement arrêté définitif
Site Archéologique Classement Ouverture de procédure
Site Archéologique Sauvegarde arrêté définitif
Site Archéologique Sauvegarde Ouverture de procédure

Beschermingszones:
Ouverture de procédure
Arrêté définitif

Wettelijke inventaris van monumenten en Landschappen:
Bâtiments</td>
<td>Het BBP bepaalt bovenste muurlagen om de erfdienstbaarheden van uitzicht van en naar de bogen van het Jubelpark te respecteren.</td>
</tr>
</table>

Slechts een klein deel van het huizenblok is ingeschreven als GCHEWS in het GBP (Gebied van culturele, historische, esthetische waarde of voor stadsverfraaiing), namelijk de hoek van de Kortenberglaan en de Blijde Inkomstlaan. 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”.

Er zijn geen beschermde panden of in de inventaris binnen de perimeter van het huizenblok.

Sommige straten liggen echter binnen de vrijwaringsperimeter van de beschermde panden als geheel van gebouwen die het Koninklijk Museum van het Leger en de Krijgsgeschiedenis, Autoworld en de Koninklijke Musea voor Kunst en Geschiedenis vormen in het Jubelpark nrs. 1A, 2, 13,9, 10, 10A, 12 (RB 27/02/2003 en RB 22/04/2004).

Een beschermde zone heeft tot doel het uitzicht naar en van een beschermd pand te beschermen.

Aanvragen voor stedenbouwkundige vergunningen voor handelingen en werken op een onroerend goed dat in een beschermde zone is gelegen, zijn onderworpen aan speciale

regelen van openbaarmaking en aan het advies van de Koninklijke Commissie voor Monumenten en Landschappen indien zij het uitzicht van en naar dit onroerend goed kunnen wijzigen.

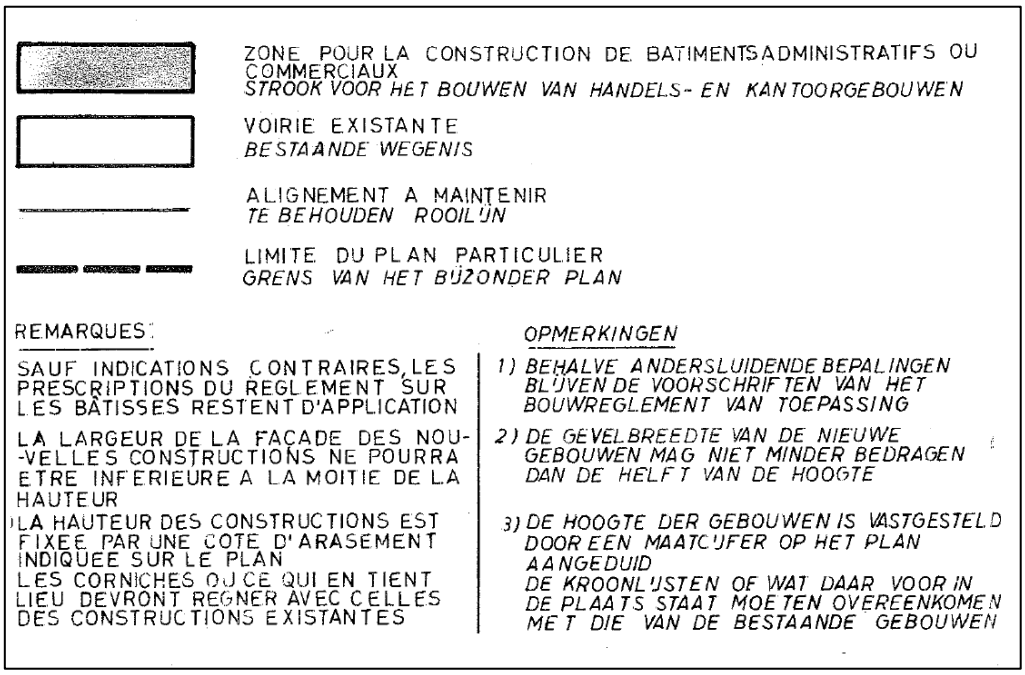
Het gaat om de volgende straten: Blijde Inkomstlaan (volledig), Wetstraat (volledig), Kortenberglaan 29.

Het BBP omvat bovenste muurlagen om de erfdienstbaarheden van uitzicht van en naar de bogen van het Jubelpark te respecteren. De kaart met de erfdienstbaarheid van uitzicht dateert van 1972 en legt maximale hoogtes vast afhankelijk van de positie van de toeschouwer vanaf de Tervurenlaan, waarvandaan het silhouet van de bogen perfect vrij is. Ze dienen alleen ter informatie en hebben geen regelgevende waarde.

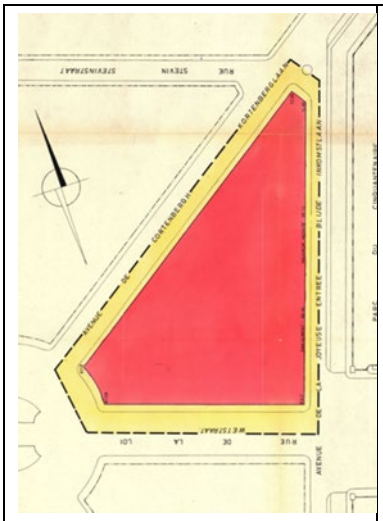
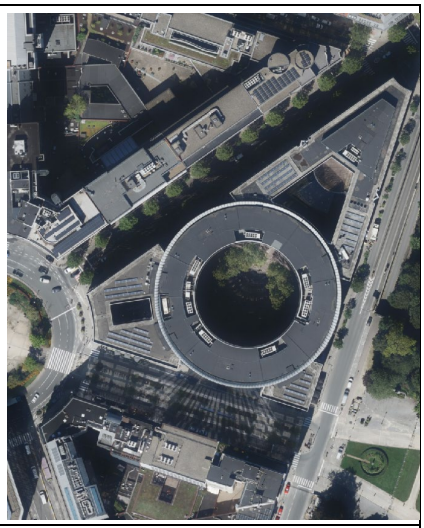
In het BBP bedraagt de bovenste muurlaag langs de Blijde Inkomstlaan maximum 99.50. Ze wordt bepaald vanaf de laag van het Justus-Lipsiusgebouw, op de hoek van de Wetstraat en de Philippe de Cominesstraat, tegenover het Berlaymont.

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

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



BBP	***Feitelijke situatie 1987***	***Feitelijke situatie 2023***

		
	Voorschriften BBP	***GSV***
Inplantingen	Op de rooilijn	Op de rooilijn
Bouwhoogten	De hoogte van gebouwen wordt bepaald door een bovenste muurlaag die op de plattegrond staat aangegeven (deze is bepaald aan de hand van de bovenste muurlaag van het Justus-Lipsius, op de hoek van de Wetstraat en de Philippe de Cominesstraat): - Maximum 99,50m lang de Blijde Inkomstlaan - Tussen 67,12m en 67,28m op de hoek van het Schuman-rondpunt - Tussen 72,36m en 72,60m op de hoek van de Kortenberglaan en Blijde Inkomstlaan Het BBP bepaalt dat de breedte van de gevels niet minder dan de helft van de hoogte mag zijn.	Naburige gebouwen hebben tussen de 7 en 8 verdiepingen, sommige met een of twee extra verdiepingen naar achteren. 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	Geen beperking qua diepte. Het volledige huizenblok mag bebouwd worden	Maximaal ¾ van het perceel
Gebied met bijgebouwen	Bijgebouwen toegestaan in het hele gebied, boven ¾ van het perceel	Zone voor binnenplaatsen en tuinen met 50% waterdoorlatende oppervlakten
Dak	Geen verplicht daktype	Geen verplicht daktype
Benedenverdieping	Geen enkele beperking	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 gerespecteerd. 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. Met betrekking tot de stedenbouwkundige voorschriften geeft het BBP aan :		

- aan te houden rioleringen
- de hoogte van gebouwen wordt bepaald door een waterpas (die varieert naargelang het straatgedeelte);
- de breedte van gevels mag niet minder zijn dan de helft van de hoogte;
- de diepte van gebouwen niet beperkt, zodat het hele huizenblok bebouwbaar is.

Als het BBP wordt afschaffen, zijn de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening (GSV) van toepassing. Op bestaande naburige gebouwen kunnen sommige nieuwe gebouwen een verdieping hoger zijn. Het huizenblok wordt beter beschermd (bebouwing op maximaal % van het perceel, doorlaatbaarheid van binnenplaatsen en tuinen op 50 %).

De opheffing van het BBP zal geen negatieve impact heeft op het gebied.

Parkeren:

Het BBP spreekt zich niet uit over het aantal parkeerplaatsen dat in de perimeter moet worden voorzien.

⇨ Voor de kantoorgebouwen bepalen het BWLKE en de GSV normen, namelijk 2 parkeerplaatsen voor de eerste 250m^2 en vervolgens 1 parkeerplaats om de 200m^2 extra (Zone A in de GSV).

Aangezien het BBP geen specifieke voorschriften bevat over mobiliteit, zal de opheffing van het plan in dit deel van de stad geen negatieve impact hebben op de mobiliteit.

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 legt de regels vast voor de inrichting op de schaal van een enkel huizenblok, wat de ontwikkeling van gebouwen voor de Europese Commissie en de uitbreidingen ervan mogelijk heeft gemaakt, evenals de ontwikkeling van handelszaken op de benedenverdiepingen binnen de perimeter.

Met de totale opheffing van het BBP zullen de reglementen en de bestaande stedenbouwkundige bepalingen, zoals het GBP en de GSV, strikt van toepassing zijn om de bestemmingen en eigenschappen van de bebouwing vast te leggen. De strategische documenten, zoals het GPDO, het GemPDO en de ruimtelijke visie voor de Europese Wijk, zullen op hun beurt de strategische ontwikkelingsprincipes bepalen. Elk project moet dan beantwoorden aan het begrip ‘goede indeling van de plaatsen’.

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

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

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

4.2.1 Het Gewestelijk Plan voor Duurzame Ontwikkeling (GPDO)

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

Het BBP ligt in de kern van de perimeter van de prioritaire ontwikkelingspool 'Europese wijk'. De verstedelijking van deze ontwikkelingsknooppunten zal worden uitgevoerd in overeenstemming met de aanbevelingen van de Gedeelde Visie van de Europese wijk die in juli 2023 is goedgekeurd.

Op de kaarten van het Gewestelijk Plan voor Duurzame Ontwikkeling (GPDO) bevindt het BBP zich:
- in het hart van de Europawijk (kaart 1 kader en visie);
- dicht bij het Brusselse Schuman station (kaart 1);
- in het hart van de prioritaire ontwikkelingswijk “Europese wijk” (kaart 2: grote grondreserves);
- in een prioritaire vergroeningszone (kaart 3: groen en blauw netwerk);
- wordt begrensd door groene continuïteit (kaart 3);
- in een bestaande lokale identiteitskern (kaart 4 openbare ruimte en stadsvernieuwing);
- bevat een rand van commerciële kern (kaart 5 economische ontwikkeling);
- ligt in een mobiliteitscorridor (kaart 6 mobiliteitsnetwerken);
- wordt begrensd door 2 bestaande openbaar vervoerlijnen met hoge capaciteit (kaart 6);
- ligt vlakbij een trein- en metrostation (Schuman) (kaart 6);
- grenst aan 2 gewestelijke fietsroutes (kaart 7 fietsnetwerk);
- wordt begrensd door het fietssnelweg (kaart 7).

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

4.2.2. Bijzonder Bestemmingsplan (BBP)

Het BBP is goedgekeurd in 1962, 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 een grotere mix van bestemmingen 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 deze nieuwigheden, en gelet op de gedetailleerde vergelijkende analyse voor het 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

verder aan te houden en verhindert evenmin de ontwikkeling van kantoren zoals dat door het BBP gepland werd. Het BBP is restrictiever op het vlak van handelszaken terwijl het huizenblok in een LIK gelegen is en een deel van het huizenblok, namelijk de hoek Schuman-rondpunt, zich in handelslint bevindt. De opheffing van het BBP zal toelaten om op de doelstellingen van het GPDO en van het GBP op het gebied van activiteit binnen de LIK in te spelen.

4.2.3. Het Gemeentelijk Plan voor Duurzame Ontwikkeling

Het GemPDO dat door de Regering op 7/11/2024 werd goedgekeurd, is opgebouwd rond 7 duidelijke ambities die een breed scala aan onderwerpen bestrijken, van het fundamenteel verbeteren van het milieu tot het versterken van de relatie tussen de Stad en haar inwoners. De doelstellingen van het GemPDO zijn de volgende:

- De Kortenberglaan en de Blijde Inkomstlaan als gemeentelijke structurerende as vanuit het standpunt van het Erfgoed met een te beschermen uitzicht in de richting van de Bogen van het Jubelpark;
- Te versterken van door het GPDO vastgelegde LIK;
- De Wetstraat las voetgangerszone tussen het Schuman-rondpunt en het Jubelpark;
- Prioritair interventiegebied ter bestrijding van leegstaande/verlaten eigendommen;
- Secundaire zone voor de reconversie van kantoren in woningen;
- De Kortenberglaan in het mobiliteitsnetwerk zachte logistiek;
- Prioritair gebied voor projecten inzake de bundeling van parkings;
- Toeristisch gebied met het Schuman-rondpunt als prioritair gebied voor de ontwikkeling van evenementen;

De Nexus grondgebied ‘Noord-Oost’



Het GemPDO is in de eerste plaats cartografisch gestructureerd op basis van de 7 grote wijken van de Stad: de Vijfhoek, de Noordwijk, de Europese wijk, Laken, Neder-Over-Heembeek, Haren en de Louizawijk.

Aangezien de ruimtelijke indeling van projecten en acties centraal staat in de doelstellingen van het GemPDO zijn 7 prioritaire interventiezones geïdentificeerd, geprogrammeerd en specifiek in kaart gebracht. Deze 7 "Nexussen" (zoals bedoeld in de zeldzame betekenis van

"complex netwerk", verband, verbinding of knooppunt) zijn geografische gebieden met een hoog strategisch potentieel waarin het GemPDO pleit voor de concentratie van fysieke projecten en acties in verband met de openbare ruimte en de bebouwde omgeving om te beantwoorden aan de 7 gemengde ambities en een hefboomeffect te hebben op de schaal van een van de 7 wijken.

De binnen de Nexus 'Noord-Oost' op het gebied van het BBP geïdentificeerde acties zijn:

- Het Schuman-rondpunt, de Wetstraat, de Kortenberglaan en een deel van de Blijde Inkomstlaan als verbindende openbare ruimte in uitvoering van heraanleg;
- Gebied met hoog potentieel voor opwaardering en ontwikkeling (LIK)

=> De opheffing van het BBP zal het mogelijk maken om een antwoord te bieden op de verschillende doelstellingen die zijn vastgelegd door het GemPDO en brengt ook een administratieve vereenvoudiging met zich.

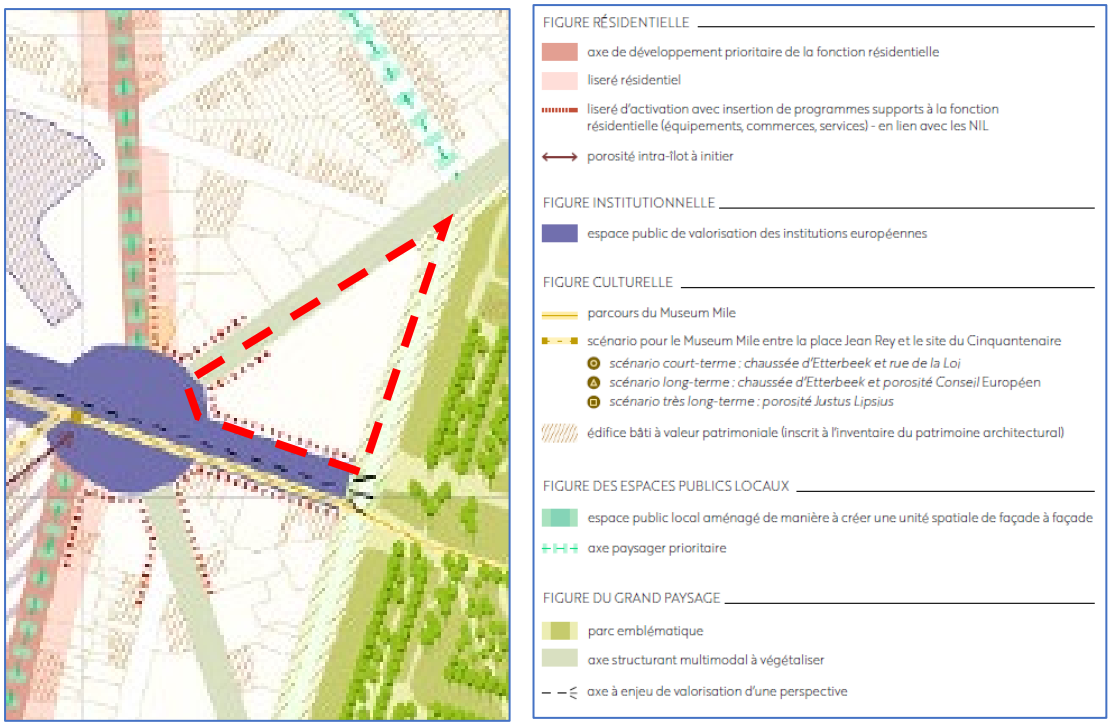
4.2.4. De ruimtelijke visie voor de Europese wijk

In 2022 keurde het Gewest de gedeelde visie voor de Europese wijk goed, die in overleg met de gemeenten en gewestelijke instellingen werd uitgewerkt. Deze visie wordt uiteengezet in twee bundels: de stedenbouwkundige visie voor de hele wijk, die een kader en een stappenplan moet vormen voor de ontplooiing van een aantal initiatieven op korte, middellange en lange termijn, en de stedenbouwkundige aanbevelingen voor het project als geheel, die het concept van goede ruimtelijke ordening specificeren en verduidelijken.

De gedeelde visie voor de Europese wijk biedt een strategisch kader, waarin de gewestelijke ambities voor open en privéruimten in de Europese wijk worden uiteengezet en strategische aanbevelingen (die niet wettelijk bindend zijn) voor privé-ontwikkelaars, ontwerpers en overheidsinstanties worden geformuleerd. De visie moet
worden opgevat als een leidraad voor de beoordeling van goede ruimtelijke ordening door de overheidsinstanties bij de behandeling van een aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning. Dit wordt geval per geval door de vergunningverlenende overheid beoordeeld.

De visie voorziet in een gemengde Europese wijk met een sterke herintroductie van woningen en diensten, rustigere openbare ruimten ten gunste van actieve vervoerswijzen, het handhaven van de bestaande dichtheid op de schaal van het project, ontharden van de binnenterreinen van huizenblokken, het verbeteren van de historische typo-morfologieën en het versterken van de culturele en toeristische aantrekkingskracht van de wijk.

Deze visie stelt ook voor om het aanbod van handelszaken, diensten en voorzieningen te versterken in overeenstemming met de woonontwikkeling en in de geest van de stad van nabijheid, en om de lokale behoeften te verzoenen met de bovenlokale uitstraling van de Europese wijk.



Het behoud en de verbetering van de emblematische uitzichten die kenmerkend zijn voor de identiteit van de Europese wijk is ook een aandachtspunt voor dit gebied.

Het BBP dat een zeer dichtbebouwd huizenblok voorstelt zonder ontharde binnenterreinen van huizenblokken is in tegenspraak met deze principes. De opheffing van het BBP laat dus toe om beter op de Gedeelde Visie in te spelen.

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

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

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

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

4.4.1 Op stedenbouwkundig niveau

Op het niveau van de bestemmingen

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

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

Ondertussen is het BBP voltooid: kantoorgebouwen bestemd voor de Europese instellingen en handelszaken, terugkeer naar de voorschriften van het GBP en in het bijzonder naar de voorschriften 7.Administratieve gebieden en 22. Handelslint dat de verwezenlijking van gemengde projecten mogelijk maakt.

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.

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 ¾ van het perceel bedragen. Het BBP heeft evenwel eerder negatieve effecten op de binnenterreinen van huizenblokken. 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 wordt de GSV van toepassing. 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 6 en 8 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 geen enkele regel op.

Er zijn geen beschermde panden, noch in de inventaris binnen de perimeter. In het geval van een aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning zal de samenstelling van de gevels echter worden beoordeeld door de Overlegcommissie (onder andere vertegenwoordigd door de DML) vanwege het feit dat een deel van het BBP, langs de Blijde Inkomstlaan en op de hoek van de Kortenberglaan, zich bevindt binnen de vrijwaringsperimeter van de beschermde panden als geheel van gebouwen die het Koninklijk Museum van het Leger en de Krijgsgeschiedenis, Autoworld en de Koninklijke Musea voor Kunst en Geschiedenis vormen in het Jubelpark.

Op het gebied van **daken** legt het BBP evenmin iets op. De opheffing van het BBP zal dus geen impact hebben.

4.4.2. Met betrekking tot het erfgoed

Er zijn geen te beschermen panden binnen het BBP. De gebouwen zijn in feite vrij recent. En geen enkel pand is beschermd of op de bewaarlijst ingeschreven. Maar een deel van het BBP, langs de Blijde Inkomstlaan en op de hoek van de Kortenberglaan, bevindt zich binnen de vrijwaringsperimeter van de beschermde panden als geheel van gebouwen die het Koninklijk Museum van het Leger en de Krijgsgeschiedenis, Autoworld en de Koninklijke Musea voor Kunst en Geschiedenis vormen in het Jubelpark.

De vergunningsaanvragen zullen standaard door de Overlegcommissie (vertegenwoordigd door onder meer de DML) beoordeeld worden.

We kunnen dus aannemen dat de opheffing van het BBP geen 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, naast het station van Brussel-Schuman en 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. Niettemin hebben we gezien dat het BBP toelaat om het volledige huizenblok te bebouwen. Bijgevolg kan de opheffing van het BBP gunstig zijn voor de binnenplaatsen van huizenblokken, in het licht van de volgende elementen:

- Artikel 13 van de GSV verwijst naar een waterdoorlatend oppervlak van minstens 50 % in de gebieden voor koeren en tuinen. Deze doorlaatbare oppervlakte bestaat uit volle grond en is beplant. De volledige ondoorlaatbaarheid van het gebied mag enkel om hygiënische redenen worden toegestaan, als het om een bescheiden oppervlakte gaat. Bovendien moeten de ontoegankelijke platte daken van meer dan 100 m² worden ingericht als groene daken. De opheffing van het BBP is positief aangezien het de oppervlakte in volle grond verhoogt.

- Voorschrift 0.2 van het BBP beoogt de realisatie van groenruimten zonder restrictie in alle gebieden, meer bepaald om bij te dragen tot de verwezenlijking van het groen netwerk.
- Voorschrift 0.6 van het GBP geeft aan dat de handelingen en werken bij voorrang de groene, en vervolgens de minerale, esthetische en landschapskwaliteit van de binnenterreinen van huizenblokken moeten verbeteren en dat ze er de instandhouding of de aanleg van oppervlakken in volle grond moeten bevorderen. De handelingen en werken die de binnenterreinen van bouwblokken aantasten, zijn onderworpen aan de speciale regels van openbaarmaking.

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 gebied van huisvesting** zal de opheffing van het BBP toelaten om woningen te creëren, omdat het BBP enkel de administratieve functie en handelsoppervlakte voorziet.

Bestaande administratieve en handelsoppervlakten mogen blijven bestaan en vallen onder voorschrift **0.9** van het GBP dat toelaat dat, onder bepaalde voorwaarden, verbouwingswerken, zware renovatiewerken of afbraak-wederopbouwwerken worden uitgevoerd aan bestaande gebouwen waarvan de bestemming vermeld in de bouw- of stedenbouwkundige vergunning die erop betrekking heeft of, bij ontstentenis van zo'n vergunning, waarvan het geoorloofd gebruik niet overeenstemt met de voorschriften van het plan. Deze voorwaarden zijn:
1° zij verhogen de bestaande vloeroppervlakte niet met meer dan 20 % per periode van 20 jaar;
2° zij nemen de stedenbouwkundige kenmerken van het huizenblok in acht;
3° zij worden onderworpen aan de speciale regelen van openbaarmaking.

Op het niveau van de **administratiefuncties** zijn het BBP en het GBP vergelijkbaar, behalve qua inhoud van de voorschriften die deze gebieden toepassen. Aangezien de AZ van het GBP toelaat om huisvesting te creëren binnen administratiegebieden. De opheffing van het BBP maakt het mogelijk om een gemengd karakter van de functies tot stand te brengen, wat momenteel niet door het BBP toegestaan wordt.

Tot slot zal, met betrekking tot de **andere functies**, de opheffing van het BBP hogere maximumdrempels van oppervlakte mogelijk maken voor de nieuwe projecten (met woningen, hoteletablissementen, voorzieningen van collectief belang of handelszaken bijvoorbeeld). Hetzelfde geldt voor de lint voor handelskern langs de kant van het Schuman-rondpunt.

4.4.7 Op het niveau van de mens,

In dit domein hebben we geen effecten vastgesteld.

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

Er zijn geen beperkingen ten aanzien van de milieuwetgeving.

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

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

We hebben gezien dat, bij opheffing van het BBP, de effecten quasi onbestaande zijn. Het GBP maakt het mogelijk om gemengde projecten te realiseren en de binnenterreinen van huizenblokken op te waarderen.

5.2 De cumulatieve aard van de effecten:

Niet van toepassing.

5.3 De grensoverschrijdende aard van de effecten:

Niet van toepassing.

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

Niet van toepassing.

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

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 bevolkingsaangroei en functionele mix is evenwel gewenst door de verschillende strategische plannen.

5.6 De waarde en de kwetsbaarheid van het gebied dat kan worden getroffen, omwille van:

→ **bijzondere natuurlijke kenmerken of bijzonder cultureel erfgoed**

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

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

Niet van toepassing.

→ **intensief grondgebruik**

Niet van toepassing.

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

Afgezien van de vrijwaringszone van beschermde panden in het Jubelpark en de erfdienstbaarheid van uitzicht vanaf en naar de Bogen van het Jubelpark, waarmee in het BBP rekening wordt gehouden door middel van de bovenste muurlagen op het plan, tonen de analyse van de erfgoedkwestie en de vergelijking van de voorschriften van het BBP met die van de GSV aan dat de opheffing van het BBP geen effecten zal hebben op dit gebied.

6. Conclusies

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

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