VILLE DE BRUXELLES
STAD BRUSSEL

DEPARTEMENT URBANISME - PLAN
DEPARTEMENT STEDENBOUW - PLAN

BEEMDGRACHT
BEEMDGRACHT

PLAN PARTICULIER D'AFFECTATION DU SOL N°

80-30

BIJZONDER BESTEMMINGSPLAN NR.

ABROGATION TOTALE DU PPAS 80-30
TOTALE OPHEFFING VAN BBP 80-30

Périmètre compris entre la rue du Beemdgracht, la rue Twyeninck, **la rue de Verdun et la rue Servandoni**

Perimeter inbegrepen tussen de Beemdgrachtstraat, de Twyeninckstraat, de Verdunstraat en de Servandonistraat

Referentie Nova: 04/BBP/166580

Referentie Gewest: BRU_0083_003_A

Rapport d'évaluation des incidences
Verslag van 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,

Ans PERSOONS

23 oktober 2023

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

1. INLEIDING 4
1.1 Opheffingsprocedure voor een BBP 4
1.2 Voorstelling van de betrokken perimeter 4
1.2.1 Algemene locatie van het BBP 4
1.2.2 Perimeter van het BBP 4
1.2.3 Samenstelling van het BBP 5
1.2.4. Andere besluiten in de perimeter 5
1.3 Motivering van de opheffing 6
2. REDENEN VOOR DE UITWERKING VAN HET BBP 6
2.1 Historiek 6
2.2 Doelstellingen van het BBP 6
3. VERGELIJKENDE ANALYSE 7
1.1 Vergelijkende analyse van de grafische en schriftelijke voorschriften van het BBP en het GBP 7
1.2 Analyse van de erfgoedkwestie in het licht van de plannen 10
1.3 Vergelijkende analyse van de voorschriften van de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening (GSV) en het BBP 10
4. ANALYSE VAN DE CRITERIA VOOR DE VASTSTELLING VAN DE VERMOEDELIJKE OMVANG VAN DE EFFECTEN VAN DE PLANNEN 12
4.1 De mate waarin het plan in kwestie een kader definieert voor andere projecten of activiteiten 12
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; 12
4.2.1 Het Gewestelijk Plan voor Duurzame Ontwikkeling (GPDO) 12
4.2.2. Bijzonder Bestemmingsplan (BBP) 13
4.2.3. Het Gemeentelijke Ontwikkelingsplan 13
Het Richtschema Haren werd op 22/09/2014 goedgekeurd door de Gemeenteraad van de Stad Brussel. Het is een algemeen strategisch plan dat een dwarsdoorsnede biedt van de uitdagingen en doelstellingen die de Stad zich heeft gesteld. Hoewel het geen regelgevend karakter heeft, stelt het een operationeel kader van uit te voeren acties vast. De bepalingen van het richtschema zijn derhalve noch absoluut, noch definitief. Het is echter een richtsnoer voor de ruimtelijke ordening, dat in de loop van de tijd aan de ontwikkelingen kan worden aangepast. 14
4.2.5 Conclusie 15
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; 15
4.4 de milieuproblemen die verbonden zijn aan de opheffing van het plan; 16
4.4.1 Op stedenbouwkundig niveau 16
4.4.2. Op het niveau van het erfgoed 17
4.4.3 Op het niveau van de mobiliteit 17
4.4.4 Op het niveau van de bodem, ondergrond en het water 18
4.4.5 Op het niveau van de fauna en flora 19
4.4.6 Op socio-economisch niveau 19
4.4.7 Op het niveau van de mens 19
4.5 De gelijkwaardigheid tussen de opheffing van het plan en de toepassing van de milieuwetgeving 20

5. KENMERKEN VAN DE EFFECTEN DIE SAMENHANGEN MET DE OPHEFFING VAN HET BBP EN HET GEBIED DAT KAN WORDEN GETROFFEN 20
5.1 De waarschijnlijkheid, duur, frequentie en omkeerbaarheid van de effecten: 20
5.2 De cumulatieve aard van de effecten: 20
5.3 De grensoverschrijdende aard van de effecten: 20
5.4 De risico's voor de menselijke gezondheid of het milieu (bv. door ongevallen): 20
5.5 De orde van grootte en het ruimtelijk bereik van de effecten (geografisch gebied en omvang van de bevolking die getroffen kan worden): 20
5.6 De waarde en de kwetsbaarheid van het gebied dat kan worden getroffen, omwille van: . 20
6. CONCLUSIES 21

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 “Beemdgracht” al dan niet grote gevolgen kan hebben voor het leefmilieu.

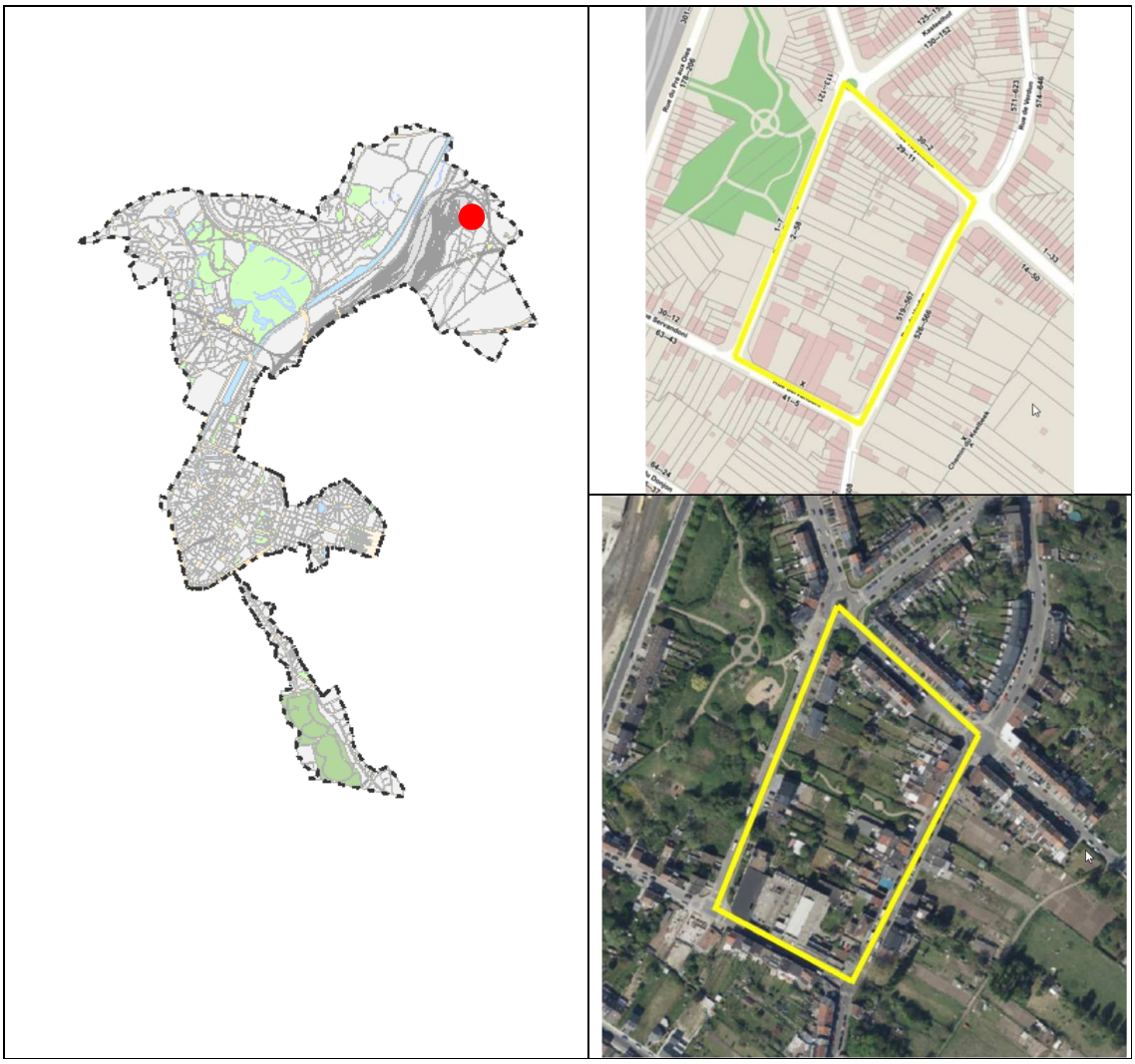
1.2 Voorstelling van de betrokken perimeter

1.2.1 Algemene locatie van het BBP

De omtrek van het BBP 480-30 "Beemdgracht" bevindt zich in de wijk Haren van de stad Brussel. Deze wordt afgebakend door de Beemdgrachtstraat, de Twyeninckstraat, de Verdunstraat en de Servandonistraat.

1.2.2 Perimeter van het BBP

De perimeter van het BBP “Beemdgracht” bestrijkt een oppervlakte van ongeveer 25.960 m². Hij omvat een voorzieningenzone die wordt bezet door de lagere school "Vrije Basisschool Haren" en het dagcentrum voor gehandicapten "De Ark", een groene ruimte (Ter Elst) met een pad dat het bouwblok doorkruist tussen de Beemdgrachtstraat en de Verdunstraat, de rest van het bouwblok is bestemd als woonzone.



Locatie en bestaande situatie

1.2.3 Samenstelling van het BBP

Het BBP 80-30 "Beemdgracht" van 26 maart 1998 bestaat uit letterlijke voorschriften, vergezeld van een locatieplan, een plan van de bestaande juridische situatie, een plan van de bestaande feitelijke situatie, een bestemmingenplan en een plan van inplantingen en bouwprofielen.

1.2.4. Andere besluiten in de perimeter

- Koninklijke besluiten van 26/6/1913 en 08/10/1932 tot vaststelling van de rooilijnen van de Twyenincksstraat en de Beemdgrachtstraat
- Koninklijk besluit van 26/06/1913 tot vaststelling van de rooilijnen van de Verdunstraat

- Koninklijk besluit van 08/05/1929 tot vaststelling van de rooilijnen van de Servandonistraat

Met de opheffing van het BBP zullen de rooilijnen van het BBP officieel moeten worden vastgesteld en zal de kwestie van de achteruitbouwstroken op de hoeken van de Twyeninckstraat, de Beemdgrachtstraat en de Verdunstraat moeten worden geregeld.

1.3 Motivering van de opheffing

De volledige opheffing van het BBP nr. 80-30 wordt gevraagd om de volgende redenen:

- Vergroting van de mix van functies: het BBP is restrictiever dan het GBP ten aanzien van het woongebied (handelszaken, ambachtelijke activiteiten en voorzieningen zijn beperkt tot 100 m²);
- Vermindering van de grote ongelijkheid wat betreft de mogelijkheid om bijgebouwen te creëren;
- Verduidelijking van de rooilijnen, vooral in de achteruitbouwstroken op de hoeken.
- Vereenvoudiging van de bepalingen voor het gebied dat is bestemd als openbaar groen en dat reeds door het GBP is erkend;

2. Redenen voor de uitwerking van het BBP

2.1 Historiek

Op 26.03.1998 werd het bijzondere bestemmingsplan "Beemdgracht" (BBP 80-30) goedgekeurd. Het wijzigt een deel van BBP 52-04/05/06 voor de wijk van het oude kasteel van de markies van Assche uit 1961, teneinde het blok een woonbestemming te geven, met uitzondering van een gebied langs de Servandonistraat dat moet worden gereserveerd voor collectieve voorzieningen en/of openbare diensten. Dit gebied is als zodanig opgenomen in het sectorplan van 1979.

Bij besluit van de Executieve van 19.09.1991 wordt toestemming verleend voor de herziening van BBP 52-04/05/06 met het oog op de herziening van de voorzieningenzone en enkele verkeersaders die nog niet waren voltooid. In die tijd was het bouwblok nog niet erg bebouwd en sommige van de afgegeven verkavelingsvergunningen werden gedeeltelijk uitgevoerd, met name langs de Beemdgracht.

De school bevond zich al op de site. De Stad heeft van haar kant een groene ruimte aangelegd aan de voet van de aan te leggen weg tussen de Verdunstraat en de Beemdgrachtstraat. Derhalve moest worden bevestigd dat de voorzieningenzone en de groene ruimte niet zouden worden uitgebreid.

Bij de goedkeuring van het BBP Beemdgracht werd het BBP Kasteel van de markies van Assche dus gedeeltelijk opgeheven door dit bouwblok uit te sluiten van zijn perimeter.

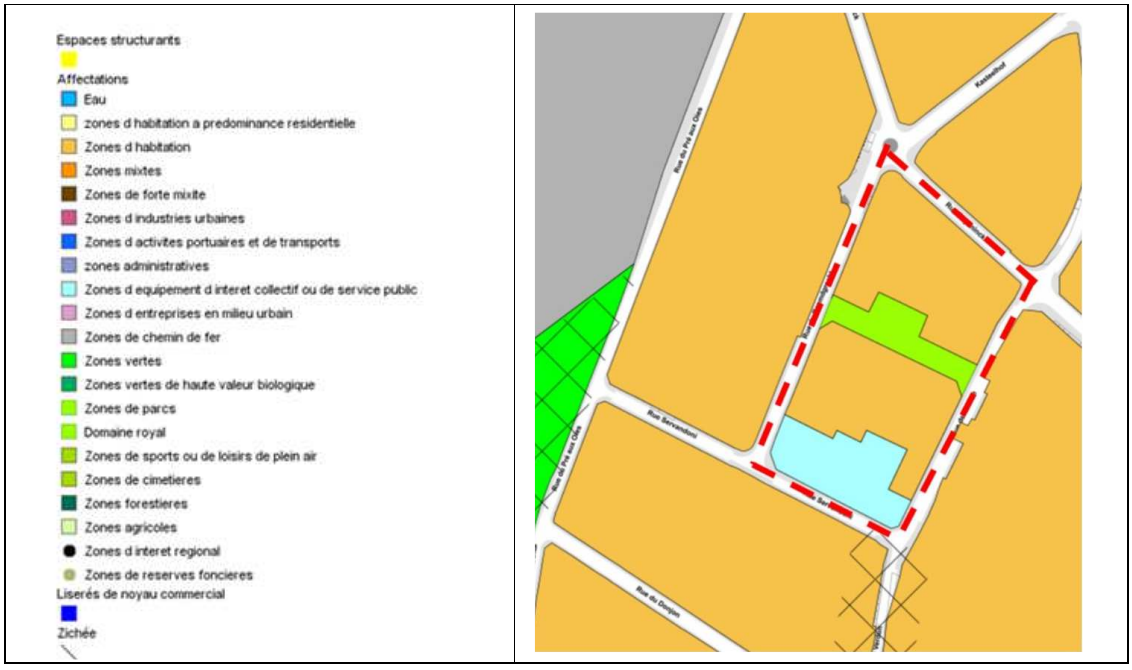
2.2 Doelstellingen van het BBP

De perimeter was gelegen in woongebieden en zones van openbaar belang of openbare dienstuitrusting in het sectorplan. Het doel van het BBP was:

- de voorzieningenzone te beperken tot de oppervlakken die een school momenteel op eigen verzoek aanbiedt. Dit voorstel maakt het enerzijds mogelijk de bestemming te regulariseren van het door het OCMW voor woondoeleinden aangekochte gebouw in de Verdunstraat nr. 521 en anderzijds twee percelen van de school aan de Beemdgrachtstraat te verkavelen;
- de bouw van woningen mogelijk te maken volgens comfortabeler normen dan in het vorige plan, dat de diepte van elk gebouw beperkte tot 8 m, terwijl het huidige karakter van de gebouwen qua bouwprofielen behouden blijft;
- rekening te houden met het specifieke karakter van de gebouwen aan de voorgevel van de Verdunstraat, die talrijke bijgebouwen hebben die vaak verband houden met de exploitatie van zeer uitgestrekte percelen die als moestuin werden gebruikt;
- de bestaande groene ruimte behouden en zelfs uitbreiden. Daartoe zal een perceelwissel voor de uitbreiding van deze groene ruimte worden voorgesteld.

3. Vergelijkende analyse

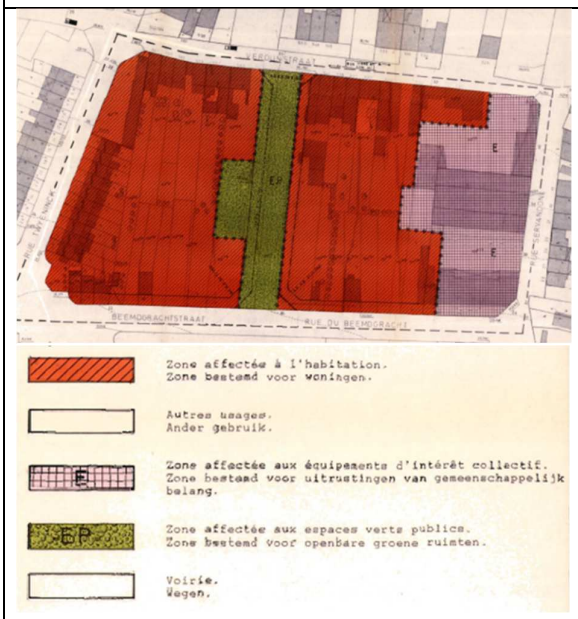
1.1 Vergelijkende analyse van de grafische en schriftelijke voorschriften van het BBP en het GBP



BBP-perimeter aangegeven met een rode stippellijn

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

GBP- en BBP-bestemmingsplan

ZONES IN HET BBP	
BBP	***GBP***
	
Deze gebieden worden hoofdzakelijk gebruikt voor**huisvesting**, waarbij voorrang wordt gegeven aan eengezins- of meergezinswoningen, met uitdrukkelijke uitsluiting van hotels, herbergen, motels, pensions en aparthotels. Handelszaken, kleine werkplaatsen, ambachtelijke activiteiten, kleine voorzieningen van collectief belang of openbare dienstverlening kunnen er worden ondergebracht, maar zijn beperkt tot de benedenverdieping van de gebouwen met een maximale oppervlakte van 100 m². Een aparte toegang tot de woningen moet worden behouden of voorzien. Een gebied wordt bestemd als **openbare groene ruimte** waar alleen voetpaden mogen worden aangelegd. Bitumineuze deklagen zijn niet toegestaan. Buitensportfaciliteiten zijn toegestaan.	Een woongebied, een parkgebied en een gebied met openbare voorzieningen en/of openbare diensten.

In de **voorzieningenzone** zijn schoolvoorzieningen met hun aan- en uitbouwen en neveninstallaties, alsmede sociaal-culturele activiteiten toegestaan.	

IMPACT:

Het BBP respecteert de hoofdbestemming van het GBP, maar is strikter in die zin dat het hotels en horecagelegenheden verbiedt en de oppervlakte van winkels en voorzieningen beperkt tot maximaal 100 m². Het BBP is ook strikter omdat het, in tegenstelling tot het GBP, de bestemming van "kantoor" of "productie-activiteiten" niet toelaat. Het BBP respecteert het parkgebied van het GBP.

⇨ De opheffing van het BBP zal het mogelijk maken om woningen te behouden door de primaire toewijzing van de zone voor woningen aan het GBP en zijn algemene voorschrift 0.12. Het GBP staat niettemin een grotere mix van toepassingen toe met beperkte maximumoppervlakten. Het zal het ook mogelijk maken de voorzieningenzone uit te breiden indien nodig. Het park zal behouden blijven door de bestemming parkgebied van het GBP. Anderzijds is een deel van het park, zoals opgenomen in het BBP, momenteel niet toegankelijk voor het publiek.

	BBP	**GBP**
Hoofdbestemmingen	Huisvesting	Huisvesting
Secundaire bestemmingen		
Voorzieningen	Benedenverdieping 100 m²	Max. 250m² onder voorbehoud van het algemene voorschrift 0.7
School/sport/sociale en gezondheidsvoorzieningen	Benedenverdieping 100 m²	Max. 1.000 m² onder voorbehoud van het algemene voorschrift 0.7
Handel	Benedenverdieping 100 m²	Max. 150 m² op de benedenverdieping Max. 300 m² tot 1ste verdieping onder voorbehoud van SRO en onder voorwaarden
Productie-activiteiten	/	Max. 250 m² of 500 m² met SRO
Kantoor	/	Max. 250 m² of 500 m² met SRO
Hotel	/	Max. 20 kamers Max. 50 kamers met SRO

<u>Kaart van de toelaatbare kantoorsaldi (KaTK's):</u>

We bevinden ons in de maas BRU-10. In het woongebied is het saldo 12.146. In deze GBP-zones is het dus mogelijk om bij opheffing van het BBP vergunningen af te leveren voor de bouw van kantoren tot 12,146 m², mits de voorschriften met betrekking tot het woongebied in het GBP worden nageleefd. Wij zijn echter vrij ver verwijderd van de kantoorcentra, het dichtstbijzijnde is aan de kant van Bordet.

1.2 nalyse van de erfgoedkwestie in het licht van de plannen

Ingeschreven in de inventaris	
	Inventaire du patrimoine immobilier De gebouwen gelegen in de Verdunstraat, 519, 521-521a-521b zijn opgenomen in de inventaris van het erfgoed van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest. Het BBP vermeldt zelf geen enkel erfgoedvoorschrift.

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

ZONES		
BBP	***Feitelijke situatie 1987***	***Feitelijke situatie 2020***
		
	Voorschriften BBP	***GSV***
Inplantingen	Op de rooilijn. Langs de Verdunstraat en de Twyeninckstraat is een achteruitbouwstrook van 5 m voorzien.	Op de rooilijn. In geval van opheffing zullen de rooilijnen van het BBP officieel moeten worden vastgesteld en zal de kwestie van de achteruitbouwstroken op de hoeken van de Twyeninckstraat en Beemdgrachtstraat moeten worden geregeld.

	Aan weerszijden van de ingang van het park Ter Elst, aan de kant van de Verdunstraat en de Beemdgrachtstraat, is een achteruitbouwstrook van +/- 2 m voorzien.	Het probleem is hetzelfde voor de hoekwoningen die zijn gelegen in de perimeter van het BBP Kasteel van de markies van Assche 52-04, waar de achteruitbouwstrook is opgenomen in het openbaar domein, terwijl zij is opgenomen in de particuliere projecten. Door de vaststelling van een nieuw rooilijnenplan kan het gebruik van de achteruitbouwstrook worden verduidelijkt.
Bouwprofielen	2 verdiepingen + mansarde (max: 7,80 m)	De aangrenzende constructies hebben allemaal 2 verdiepingen. 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	De diepte van de hoofdgebouwen varieert tussen 10 m en 12 m. Voor gebouwen met een diepte van 10 m is de bouw van bijgebouwen is toegestaan op ten hoogste 50% van de oppervlakte van het betrokken perceel. Het aantal verdiepingen van deze bijgebouwen is beperkt tot 1. (Artikel 5. Gebied voor koeren en tuinen met beperkte constructies van bijgebouwen). Dat betreft de Verdunstraat en de Twyeninckstraat. Ter hoogte van de hoeken langs de Twyeninckstraat is de diepte van de constructies beperkt tot 7 à 8 meter zonder de mogelijkheid om bijgebouwen te bouwen, wat resulteert in onbebouwde hoeken of bestemd voor garages.	Uitbreidingen in het bouwblok zijn mogelijk zolang er geen overschrijding is van ¾ van de lengte van het perceel. Dit zou ook de afwerking van de hoeken van de Twyeninckstraat mogelijk maken, waar een gebouw zou kunnen worden toegestaan in het verlengde van het mandelige profiel + een mogelijke uitbreiding met 3 m.
Dichtheid	P/S: 0,43 ten tijde van het BBP, 0,51 nu	/
Dak	Mansardedak	Geen verplicht daktype
Borden	Art. 3.1.5. Esthetisch aspect in perfecte harmonie met de site	Titel VI: strenger voor reclame in het beperkt gebied
Omheining	Art. 9. De eventuele afsluitingen tussen de eigendommen mogen enkel bestaan uit aangeplante levende hagen waarvan de hoogte niet méér mag bedragen dan 1,80 m boven het grondpeil. De basis van deze afsluitingshaag mag tevens worden versierd met een op paaltjes bevestigd metalen rasterwerk (groene kleur)	Artikel 9 van het BBP kan worden vervangen door artikel 14, titel I van de GSV.
Esthetiek en materialen	Art. 10. Zijgevels en zichtbare mandelige muren moeten in gevelmaterialen worden behandeld.	Geen blinde gevels en benedenverdiepingen
Binnenplaatsen en tuinen	Art.4. Zone voor koeren en tuinen	Zone voor koeren en tuinen met 50% waterdoorlatende oppervlakten

	Art.5. Zone voor koeren en tuinen mei beperkte aanbouw van bijgebouwen, die de aanbouw van bijgebouwen met plat dak toestaan op maximaal 50% van de oppervlakte van het betrokken perceel	
De opheffing van het BBP zal geen noemenswaardige gevolgen hebben voor de inplantingen. Integendeel, zij zal het mogelijk maken de aanbouw van bijgebouwen in het binnenhuizenblok te beperken en opnieuw een bouwlijn te creëren aan de kant van de Twyeninckstraat waar de diepte in het BBP beperkt is tot 7 m. De GSV zal een kader voor de aanleg bieden in plaats van het BBP.		

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 binnen een bepaalde perimeter zodat een kader kan worden opgesteld voor de ontwikkeling van projecten of activiteiten binnen de perimeter.

Met de totale opheffing van het BBP “Beemdgracht” zullen de reglementen en de bestaande stedenbouwkundige bepalingen, zoals het GBP en de GSV, strikt van toepassing zijn om de bestemmingen en eigenschappen van de bebouwing vast te leggen. De strategische documenten, zoals het GPDO of op termijn ook het GemPDO (in ontwikkeling), zullen op hun beurt de strategische ontwikkelingsprincipes bepalen. Elk project moet dan beantwoorden aan het begrip ‘goede indeling van de plaatsen’.

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

Er bestaan verschillende stedenbouwkundige instrumenten die kwesties op het vlak van stedenbouwkunde en de indeling van het grondgebied regelen en kaderen. Deze instrumenten zijn opgesteld op twee niveaus, namelijk op gewestelijk en op gemeentelijk niveau.

Vanuit hiërarchisch oogpunt zijn de inrichtingsplannen die voorafgaan aan het BBP de volgende: de ontwikkelingsplannen (GPDO en GemOP), de bestemmingsplannen (GBP).

Vanuit strategisch oogpunt op gemeentelijk niveau heeft de Stad ook een richtschema voor Haren.

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.

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

- Perimeter voor verfraaiing en herwaardering van het erfgoed;
- Gebied voor de versterking van het groene karakter van de binnenhuizenblokken;
- Gewestelijke fietsroute (GFR) langs de Verdunstraat

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

4.2.2. Bijzonder Bestemmingsplan (BBP)

Het BBP is goedgekeurd in 1989, 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.

Een groot deel van de perimeter van het BBP is in het GBP opgenomen als woongebied, het park Ter Elst en de uitbreiding daarvan zijn opgenomen als parkzone, en een voorzieningenzone omvat de bestaande voorzieningen aan de kant van de Servandonistraat: de basisschool 'Vrije Basisschool Haren' en het dagcentrum 'De Ark' voor mensen met een handicap.

=> Als met deze bestemmingen rekening wordt gehouden, beantwoordt de volledige opheffing van het BBP aan de doelstellingen van het GBP in elk van deze gebieden.

4.2.3. Het Gemeentelijke Ontwikkelingsplan

Het GemOP dat is opgesteld in 2004, werd na het BBP in kwestie goedgekeurd. Dit beheers- en planningsinstrument legt de nadruk op 3 algemene doelstellingen:

- de woonfunctie herwaarderen
- steun voor geïntegreerde economische ontwikkeling
- bevordering van milieuduurzaamheid.

Het GemOP beschrijft de perimeter van het BBP in het woongebied en het gebied voor de bescherming van huisvesting.

Vandaag wordt er nog gewerkt aan een nieuw Gemeentelijk Plan voor Duurzame Ontwikkeling “De Stad in wording”. Het doel van dit strategisch document is een antwoord te bieden op de huidige en toekomstige uitdagingen en problemen waarmee de Stad Brussel wordt geconfronteerd, met name wat betreft de toegang tot voorzieningen via het instrument “De stad op 10 minuten”.

=> De opheffing van het BBP is niet in strijd de verschillende doelstellingen die zijn vastgelegd door het GemOP van 2004. De opheffing ervan moet ook beantwoorden aan de toekomstige doelstellingen van het GemPDO dat momenteel wordt ontwikkeld.

4.2.4 Het Richtschema Haren

Het Richtschema Haren werd op 22/09/2014 goedgekeurd door de Gemeenteraad van de Stad Brussel. Het is een algemeen strategisch plan dat een dwarsdoorsnede biedt van de uitdagingen en doelstellingen die de Stad zich heeft gesteld. Hoewel het geen regelgevend karakter heeft, stelt het een operationeel kader van uit te voeren acties vast. De bepalingen van het richtschema zijn derhalve noch absoluut, noch definitief. Het is echter een richtsnoer voor de ruimtelijke ordening, dat in de loop van de tijd aan de ontwikkelingen kan worden aangepast.

De belangrijkste doelstellingen van het Richtschema Haren zijn, in volgorde van prioriteit:

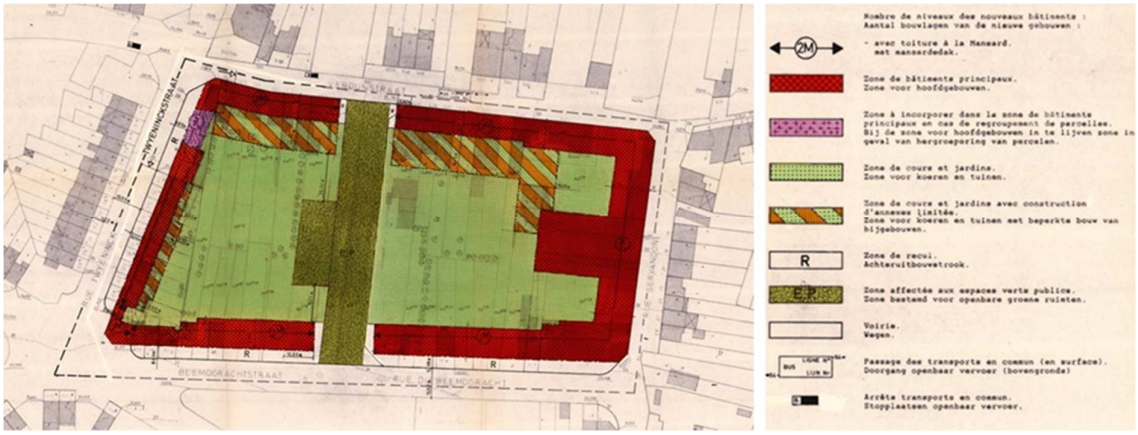
1. Haren ontsluiten
2. Leven in een semilandelijke leefomgeving
3. Ondersteuning en ontwikkeling van bestaande activiteitenclusters
4. De toekomst van Haren vrijwaren

Het Richtschema Haren voorziet in de opheffing van het BBP Beemdgracht om de volgende redenen:

- het BBP is grotendeels voltooid, behalve langs de Beemdgrachtstraat.
- Aanzienlijke ongelijkheid in de mogelijkheid om bijgebouwen te creëren
- De GSV en het GBP kunnen volstaan voor de ontwikkeling van dit blok

In haar brief van 31/03/2023 aan de stad Brussel vraagt Perspective.brussels om in het verslag (p 14) te preciseren/verduidelijken wat bedoeld wordt met " Aanzienlijke ongelijkheid in de mogelijkheid om bijgebouwen te creëren", met betrekking tot het punt betreffende het richtschema van Haren.

Het antwoord : in het plan van inplantingen en bouwprofielen van het BBP, waarin artikel 5.Zone voor koeren en tuinen met beperkte aanbouw van bijgebouwen, is het voor de gebouwen aan de Verdunstraat mogelijk om bijgebouwen te bouwen tot 50% van het perceel, terwijl dit voor de Beemdgrachtstraat niet is toegestaan. Het is derhalve wenselijk de oppervlakte van de bijgebouwen te beperken tot 3/4 van het perceel, zoals aanbevolen door de GSV. De GSV en de GBP kunnen immers volstaan om de ontwikkeling van dit huizenblok in te kaderen.



Plan van inplantingen en bouwprofielen van het BBP Beemdgracht

ART. 5. ZONE VOOR KOEREN EN TUINEN MET BEPERKTE AANBOUW VAN BIJGEBOUWEN

De oprichting van bijgebouwen met platte daken wordt toegelaten over maximaal 50 % van de oppervlakte van het betrokken perceel.
De bekleding van de gevels van deze bijgebouwen is dezelfde als deze van de hoofdgebouwen. Het aantal bouwlagen van deze bijgebouwen wordt beperkt tot één.
De niet bebouwde oppervlakte wordt onderworpen aan de beschikkingen van het artikel 4.

Meer specifiek gaat het in het kader van het BBP om de volgende kwesties:

- behoud van het bestaande pad van Ter Elst
- de residentiële verstedelijking beheersen
- toekomstige behoeften aan voorzieningen vaststellen
- het natuurlijk erfgoed vrijwaren
- vergezichten en gezichtspunten in het landschap te behouden

In het Richtschema Haren wordt een maximale woondichtheid van 50 woningen/hectare voorgesteld binnen 500 m van de twee Harense stations, om de structuur en de vorm van Haren te respecteren. Deze dichtheid neemt af naarmate de afstand tot de stations toeneemt. De 50 eenheden/ha komt overeen met de huidige situatie in het centrum van Haren, d.w.z. gebouwen met maximaal 2 of 3 verdiepingen. De gebouwen moeten ongeveer Gelijksvloer+1+Dak/Gelijksvloer+2(+Dak) zijn. Hogere plattegronden (Gelijksvloer+2+Dak/Gelijksvloer+3) kunnen worden toegestaan, mits ze terugliggen ten opzichte van lagere gebouwen aan de straat.

Binnen de perimeter van het BBP ligt een deel van het blok binnen de perimeter van 500 m rond de stations, wat betekent dat de situatie waarschijnlijk niet veel zal veranderen, zelfs zonder het BBP.

4.2.5 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 daarvan te bereiken.

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 "Beemdgracht" 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).

Een vergelijkende analyse van de voorschriften van het BBP en die van het GBP toont geen stilzwijgende opheffingen:

- Er is een impliciete opheffing betreffende de beperking van de voorzieningen en de ambachtelijke activiteit in het woongebied ten opzichte van het GBP
- Er is een impliciete opheffing wat betreft de mogelijkheid om productieactiviteiten en kantoorruimte te creëren in het woongebied in het GBP
- Er is een impliciete opheffing in die zin dat het BBP geen huisvesting en handelszaken toestaat in voorzieningenzones middels speciale regelen van openbaarmaking

De voorschriften van het GBP maken een grotere gemengdheid binnen de verschillende zones mogelijk, met name door de inplanting van voorzieningen, ambachtelijke activiteiten of productieactiviteiten te vergemakkelijken. Het GBP maakt het dus mogelijk voorzieningen te creëren met een grotere oppervlakte dan die waarin het BBP voorziet.

Ten slotte zorgt de terugkeer naar de GBP-voorschriften en met name naar voorschrift 0.12. ervoor dat de bestaande woningen worden beschermd.

Op het niveau van de fysieke eigenschappen

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

Wat **de inplanting** betreft, impliceert de opheffing van het BBP een nieuw rooilijnenplan om de status van de achteruitbouwstroken langs de Beemdgrachtstraat en de Twyeninckstraat te verduidelijken. Wat de Verdunstraat en Servandonistraat betreft, volgen de beginselen van de inplanting van de GSV de logica van de rooilijnen.

Het BBP bevat een openbare doorgang binnen het park Ter Elst, namelijk de Ter Elststraat. Deze doorgang is belangrijk om oost-westverbindingen te vergemakkelijken, met name tussen het park van Haren en de Keelbeekweg. Het ontwikkelingsplan voor paden en wegen van Haren is, via zijn vademecum, het instrument bij uitstek om het behoud van deze paden te waarborgen en de ontwikkelingen in te kaderen.

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 BBP staat echter de bouw van bijgebouwen toe op maximaal 50% van de oppervlakte van het perceel langs de Verdunstraat. Aan de kant van de Twyeninckstraat is de diepte van de bebouwing beperkt tot 7 m op de hoeken, wat leidt tot onbebouwde percelen die niet worden onderhouden. Met de opheffing van het BBP zal de GSV het evenwicht herstellen met betrekking tot de beperking van de bebouwing die niet meer dan ¾ van het perceel mag bedragen.

De toepassing van de voorschriften van de GSV en het GBP zal het daarentegen mogelijk maken om de binnenhuizenblokken meer op te waarderen.

Wat **de bouwprofielen** betreft, legt het BBP bouwprofielen van 2 verdiepingen + mansarde op. 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 bebouwing in de rand van het BBP zijn de bouwprofielen meestal identiek, uitgezonderd wat de daken betreft. Bijgevolg zal de opheffing van het BBP de regulering van de bouwprofielen mogelijk maken en een verhoging met één verdieping mogelijk maken. De mogelijkheid van iets hogere gebouwen op deze locatie voldoet aan de criteria van het toekomstige GemPDO en De stad op 10 minuten om een gemengde programmering van bestemmingen aan te bieden, met name om de inplanting of uitbreiding van lokale voorzieningen te stimuleren.

Wat de **esthetiek van gebouwen** betreft, legt het BBP bepaalde regels op met betrekking tot materialen voor gevels of daken. De GSV bevat geen specifieke eisen inzake de toegestane dak- of materiaaltypes.
De opheffing van het BBP zal niettemin geen impact hebben. De voorschriften van het BBP voor de gevels laten namelijk geen kwalitatief en eigentijds project toe. De voorschriften van het BBP zijn te beperkend, mansardedaken. De GSV legt geen type dak op.

4.4.2. Op het niveau van het erfgoed

Het BBP "Beemdgracht" is opgenomen in de perimeter voor verfraaiing en herwaardering van het erfgoed en één site is opgenomen in de Inventaris Irismonument. Dit is de site van het dagcentrum De Ark in de Verdunstraat 529, 521-521a-521b.

In dit opzicht en gezien bovenstaande analyses zal de opheffing van het BBP geen gevolgen hebben voor het erfgoed.

4.4.3 Op het niveau van de mobiliteit

De opheffing van het BBP zal geen enkele impact hebben op de mobiliteit in het gebied door de verplaatsingen die worden geïnduceerd door de verschillende functies en hun behoeften aan parkeerplaatsen.

Gezien de locatie van het BBP in Toegankelijkheidszone C (matig bediend) in de GSV, kan men zich voorstellen dat een aanzienlijk deel van de verplaatsingen al met de auto gebeurt. De sector Sint-Elisabeth heeft 1.032 auto's per huishouden in 2019. Het richtschema voor Haren geeft aan dat we aan de grens van de 500 meter perimeter rond de stations van Haren zitten.

Naast deze bepalingen heeft het Brussels Gewest een visie ontwikkeld van globale mobiliteit op zijn grondgebied, met projecten die een matige impact zullen hebben op de wijk omdat ze verder weg liggen. Het gaat met name om de Metro Noord aan de kant van Bordet, het project van het FietsGEN FR0 tussen Vilvoorde enSint-Stevens-Woluwe, waar de bouw van een fietsbrug over de Leopold III-laan is gepland.

Het Good-move plan wil het aandeel van auto's halveren tegen 2030. Daarom werkt het Brussels Gewest aan de aanleg van de Metro Noord tot Bordet. Dit plan beoogt ook de verbetering van de prestaties van het spoorwegnet, zoals de noord-zuidverbinding L36 en de verbinding L26 naar Schuman met het "S"-net.

Via de prioritaire doelstelling "Haren ontsluiten" wil het richtschema het gebruik van de paden en wegen in Haren bevorderen om ze aantrekkelijker te maken en het netwerk uit te breiden tot verschillende bestemmingscentra, zoals de stations.

De sector is dus ideaal voor voetgangers en fietsers. Met haar actieplan voor de opwaardering van de paden en wegen in Haren en het vademecum voert de Stad namelijk acties uit om het bestaande netwerk van paden te verbeteren, te voltooien en toegankelijk te maken voor zowel voetgangers als fietsers.

Bovendien bevorderen het GPDO en de Richtschema Haren de verdichting van gebieden waar multimodaliteit intensief is. Wat niet het geval is in dtit gebied.

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 of in verband met de waterproblematiek.

Niettemin staat het BBP de bouw van bijgebouwen toe op 50% van het perceel ter hoogte van de Verdunstraat.

De ecologische/vegetatieve kwaliteit van de zone wordt gewaarborgd door de volgende elementen:

- Voorschrift 0.6 van het GBP geeft aan dat de handelingen en werken bij voorrang de groene, en vervolgens de minerale, esthetische en landschapskwaliteit van de binnenterreinen van bouwblokken moeten verbeteren en dat ze er de instandhouding of de aanleg van oppervlakken in volle grond moeten bevorderen. De handelingen en werken die de binnenterreinen van bouwblokken aantasten, zijn onderworpen aan de speciale regels van openbaarmaking.
- Het voorschrift inzake binnenplaatsen en tuinen in de GSV (Titel I: artikelen 12 en 13: “De inrichting van binnenplaatsen en tuinen en de zones langs de zijkant van de weg zijn gericht op de ontwikkeling van flora, zowel kwalitatief als kwantitatief” en “de binnenplaatsen en de tuinen hebben een waterdoorlaatbare oppervlakte van ten minste 50% van hun totale oppervlakte”.

Zo maken de voorschriften van het GBP en de GSV het mogelijk om de momenteel toegelaten situatie te verbeteren.

4.4.5 Op het niveau van de fauna en flora

Ondanks het gebied voor koeren en tuinen met constructie van bijgebouwen op 50% van het perceel, is de perimeter van het gebied goed bewaard gebleven en vrij groen. De aanwezigheid van het park Ter Elst is een pluspunt omdat het toegankelijk is voor het publiek en in directe verbinding staat met het park van Haren. Het park Ter Elst is in het GBP als parkgebied aangemerkt en blijft derhalve behouden.

Volgens de biologische evaluatiekaart van Leefmilieu Brussel bevinden wij ons in een gebied met een grote biologische waarde. Wat de biodiversiteitspotentieel-oppervlaktefactor (BAF+) voor het bouwblok betreft, wordt echter een score van 0,37 verkregen. Er moet naar worden gestreefd een te sterke verdichting van het gebied te voorkomen en zoveel mogelijk openvlakken in volle grond te behouden. De voorschriften van het GBP en de GSV zouden voldoende moeten zijn om dit natuurlijk erfgoed in stand te houden.

4.4.6 Op socio-economisch niveau

De wijziging van de bestemmingen kan een impact hebben op het sociale en economische domein omdat er een grotere mix wordt gecreëerd:

Op het **niveau van de voorzieningen** betekent de opheffing van het BBP dat er een mogelijkheid is om het toegestane gebied voor uitrustingen te vergroten en te voldoen aan de doelstelling van De stad op 10 minuten van het GemPDO. Haren heeft een algemeen gebrek aan lokale voorzieningen, met uitzondering van voorzieningen voor jonge kinderen.

Op het niveau van de **huisvesting** vermijdt het GBP monofunctionaliteit met louter gebouwen voor diensten, in tegenstelling tot het BBP. Er zij op gewezen dat het GBP ook huisvesting toestaat in voorzieningenzones, op voorwaarde dat speciale regelen van openbaarmaking worden genomen. En onder bepaalde sociale en economische voorwaarden, in aanmerking komen voor de bijzondere voorschriften die gelden in sterk gemengde gebieden.

De opheffing van het BBP zal de secundaire bestemmingen in woongebieden beperken (met name hotelinrichtingen en productie-activiteiten).

4.4.7 Op het niveau van de mens

De uitvoering van het actieplan voor de opwaardering van de paden en wegen in Haren zet voetgangers- en fietsverbindingen op de agenda en verbindt deze in de vorm van een netwerk met de groene ruimten van de parken. Daardoor heeft het gebied een meerwaarde op het gebied van levenskwaliteit: voor het publiek toegankelijke groene ruimten (Park Ter Elst, Park Haren), veilige paden buiten de wegen om te wandelen en te ademen.

De Ter Elststraat is een belangrijke verbinding in het zachte netwerk van Haren en verbindt het park van Haren met de Keelbeekweg. Het pad zorgt dus voor de continuïteit van dit netwerk.

Het gebied met lage dichtheid heeft een dorps karakter dat door de bewoners zeer wordt gewaardeerd.

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:

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

5.2 De cumulatieve aard van de effecten:

Niet van toepassing.

5.3 De grensoverschrijdende aard van de effecten:

Niet van toepassing.

5.4 De risico's voor de menselijke gezondheid of het milieu (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 zal waarschijnlijk niet leiden tot een aanzienlijke toename van de bevolking van de wijk, aangezien de voorschriften van het GBP de inplanting van woningen toestaan en de GSV de bouwprofielen beperkt tot de naburige gebouwen die niet hoger zijn dan twee verdiepingen. Vergroting van de gemengdheid door grotere oppervlakken voor voorzieningen toe te staan is wenselijk om een gematigde gemengdheid van gebruiksmogelijkheden in de wijk te introduceren.

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

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

niet van toepassing.

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

Niet van toepassing.

→ **intensief grondgebruik**

Niet van toepassing.

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

Niet van toepassing.

6. Conclusies

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

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

De opheffing van het BBP vereist de goedkeuring door de Gemeenteraad van een nieuw rooilijnenplan waarin onder meer de achteruitbouwstroken worden vastgesteld. Dit plan zal tegelijk met de opheffing van het BBP aan het College worden voorgelegd.

Een volledige en definitieve opheffing van het BBP "Beemdgracht" is derhalve gerechtvaardigd in plaats van een wijziging.