VILLE DE BRUXELLES - STAD BRUSSEL

DEPARTEMENT URBANISME – PLAN

DEPARTEMENT STEDENBOUW - PLAN

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

46_41 Quartier Baudouin – Harmonie

46_41 Boudewijn- Harmoniewijk

ABROGATION TOTALE DU PPAS 46_41

TOTALE OPHEFFING VAN BBP 46_41

Périmètre compris entre la rue de l'Harmonie, la chaussée d'Anvers, le boulevard Baudouin, et la rue du Frontispice

Perimeter inbegrepen tussen de Harmoniestraat, de Antwerpsesteenweg, de Boudewijnlaan en de Frontispiesstraat

Referentie Nova: 04/BBP/166591

Referentie Gewest: BRU_0173_001_-

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,

Ans PERSOONS

06/04/23

INHOUDSOPGAVE

Inhoudsopgave **2**

1 Inleiding **4**
1.1 Opheffingsprocedure voor een BBP 4
1.2 Geschiedenis en samenstelling van het BBP 5
1.3 Locatie van het BBP 10

2 Redenen voor de uitwerking van het BBP **11**
2.1 Doelstellingen en inhoud van het BBP 11
2.2 Ontwikkeling van de wijk 12
2.3 Motivering van de opheffing 14

3 Analyse van de inhoud van het NNP in relatie tot de bestaande feitelijke situatie **16**
3.1 Zone voor hoofdgebouwen (rood gebied) 17
3.2 Gebied voor koeren en tuinen met beperkte constructie van bijgebouwen (groen en oranje gearceerd gebied) 18
3.3 Oppervlakte die moet worden opgenomen in de zone voor hoofdgebouwen in geval van een groepering van percelen 19

4 Projecten en grondeigendom **20**

5 Analyse van de inhoud van het BBP in relatie tot de bestaande juridische situatie **21**
5.1 Vergelijkende analyse van de grafische en schriftelijke voorschriften van het BBP en het GBP 21
5.2 Vergelijkende analyse van de voorschriften van de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening (GSV) en het BBP 29
5.3 Analyse van de erfgoedproblematiek 36
5.4 Analyse van verkavelingsvergunningen 37
5.5 Rooilijnen 37
5.6 Andere juridische elementen 38

6 Analyse van de criteria voor de vaststelling van de vermoedelijke omvang van de effecten van de plannen **39**
6.1 De mate waarin het plan in kwestie een kader definieert voor andere projecten of activiteiten 39
6.2 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 39
6.2.1 Het Gewestelijk plan voor duurzame ontwikkeling (GPDO) 40
6.2.2 Bijzonder Bestemmingsplan (BBP) 41
6.2.3 Het Gemeentelijke Ontwikkelingsplan 42
6.2.4 Conclusie 44
6.3 De afstemming tussen de opheffing van het plan en de integratie van milieuoverwegingen, vooral met het oog op de bevordering van duurzame ontwikkeling 45
6.4 De milieuproblemen die verbonden zijn aan de opheffing van het plan; 45
6.4.1 Methodologische inleiding tot thematische effectbeoordeling 45
6.4.2 Op stedenbouwkundig niveau 47
6.4.3 Op socio-economisch niveau 49

6.4.4 Met betrekking tot de mobiliteit 51
6.4.5 Met betrekking tot omgevingsgeluid en -trillingen 55
6.4.6 Met betrekking tot het microklimaat 58
6.4.7 Met betrekking tot de luchtkwaliteit 61
6.4.8 Met betrekking tot de bodem, ondergrond en het grondwater 62
6.4.9 Op het niveau van de fauna en flora 66
6.4.10 Met betrekking tot de energie 68
6.4.11 Met betrekking tot het afval 68
6.4.12 Op het niveau van de mens 68
6.5 De afstemming tussen de opheffing van het plan en de toepassing van de milieuwetgeving 69

7 Kenmerken van de effecten die samenhangen met de opheffing van het BBP en het gebied dat kan worden getroffen 69
7.1 De waarschijnlijkheid, duur, frequentie en omkeerbaarheid van de effecten: 69
7.2 De cumulatieve aard van de effecten: 69
7.3 De risico's voor de menselijke gezondheid of het milieu (bv. door ongevallen): 69
7.4 De omvang en de geografische ruimtelijke omvang van de effecten (geografisch gebied en bevolkingsomvang die kan worden getroffen): 70
7.5 De waarde en de kwetsbaarheid van het gebied dat kan worden getroffen, omwille van: 70

8 Conclusies 71

1 INLEIDING

1.1 OPHEFFINGSPROCEDURE VOOR EEN BBP

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

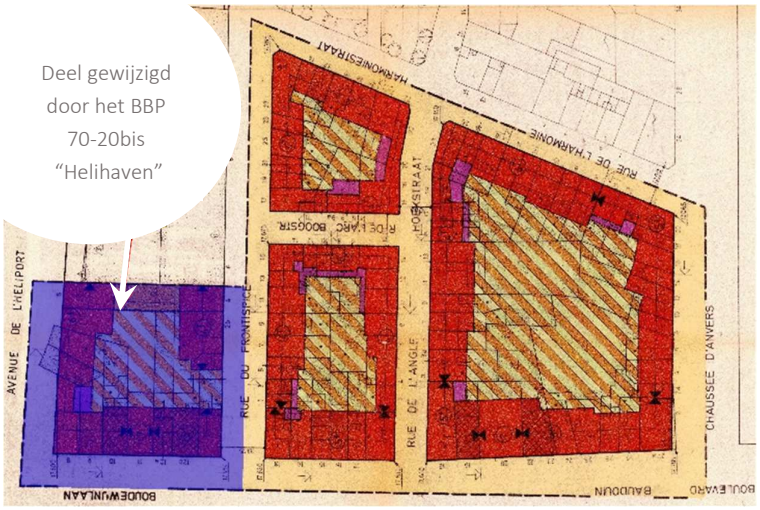
In zijn artikel 44§1 legt het BWRO dus op, voorafgaand aan de opheffing van een BBP, om de administratie die belast is met de Planning (Perspective.brussels) en het Brussels Instituut voor Milieubeheer (Leefmilieu Brussel) een dossier voor te leggen met minstens de motivering die wordt beoogd in artikel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

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

Het doel van dit document is aan te tonen dat het project tot gedeeltelijke opheffing van het Bijzonder Bestemmingsplan nr. 46-41 “Boudewijn - Harmonie” geen aanzienlijke effecten heeft op het leefmilieu ten aanzien van bijlage D van het BWRO.

1.2 GESCHIEDENIS EN SAMENSTELLING VAN HET BBP

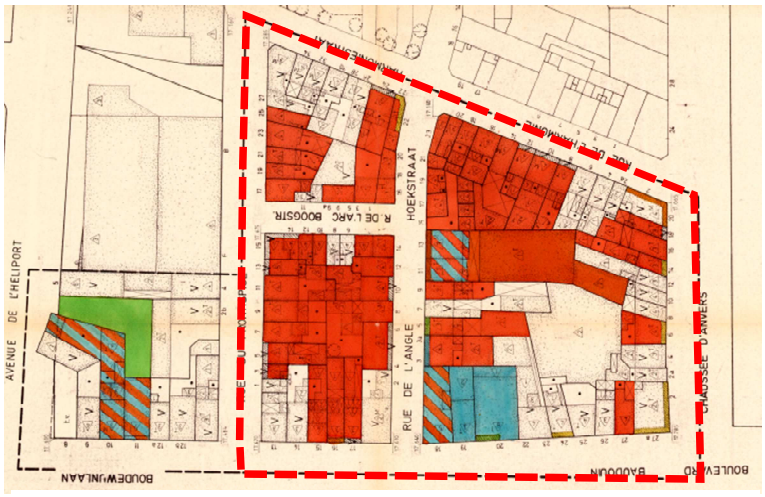
Het BBP 46-41 "Boudewijn-Harmonie" werd goedgekeurd bij Koninklijk Besluit van 8 juni 1989. De oorspronkelijke perimeter was doorgetrokken tot aan de Helihavenlaan, maar in 2003 werd het BBP 70-20bis "Helihaven" goedgekeurd, waarbij BBP 46-41 gedeeltelijk werd gewijzigd voor het gedeelte van de perimeter tussen de Helihavenlaan en de Frontispiesstraat (K.B. van 19.06.03) 7



Aanlegplan van het BBP

De opheffing waarnaar in dit verslag wordt verwezen, betreft het ongewijzigde deel van het BBP.

Het BBP bestaat uit de letterlijke voorschriften vergezeld van een feitelijk situatieplan en een plan van aanleg.



Schets van de bestaande situatie van het BBP en het gedeelte dat door de opheffing wordt getroffen (rode streepjes)

STEDEBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

B.P.A. BOUDEWIJN-HARMONIE Nr 46-41.

Art. 1. - Algemeenheden

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

Art. 2. - Bestemming van de gebouwen.

2.1. De gebouwen zijn bedoeld voor één-of meergezinsverblijven, voor hun bijhorigheden en voor openbare en privé uitrustingen.
Langsheen de Antwerpsesteenweg dient het gelijkvloers verplichtend te worden voorbestemd voor handelsaktiviteiten en/of aktiviteiten van openbare diensten.

2.2. De commerciële vestiging van kleine werkplaatsen en kleinschalige opslagplaatsen wordt toegestaan op het gelijkvloers, in de zone voor aanbouw en in de gebouwen gelegen in de zone voor koeren en tuinen met beperkte aanbouw.

2.3. De vestiging van burelen, handel en kleine ambacht, kleine werk- en opslagplaatsen wordt toegestaan op het gelijkvloers en op de 1ste verdieping van de gebouwen langsheen de Boudewijnlaan, de kantoren mogen echter slechts één van deze beide bouwvlakken bezetten.

2.4. De aktiviteiten beschreven onder 2.2 en 2.3 worden slechts toegelaten indien ze in overeenstemming zijn met de residentiële funktie en indien de stedebouwkundige kenmerken van de gebouwen en vestigingen samengaan met deze van het huizenblok of van de zone.
In ieder geval moet de continuïteit van de huisvesting doorheen de ganse zone verzekerd blijven.

Art. 3. - Zone voor hoofdgebouwen

3.1. Algemene bepalingen

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

3.1.2. Het plan geeft de verplichte en uiterste bouwgrenzen aan. Het is verplichtend op de rooilijn te bouwen.
De uiterste achterbouwlijn aangeduid op het plan, omvat alle uitstekende konstrukties.
De afstanden tot de rooilijnen (in meter) zijn steeds gemeten haaks op deze laatsten.

3.1.3. Hoogte der lokalen

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

3.1.4. Beperkende maatregelen

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

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

In de minimum overgangszones van de bouwhoogte, moeten aansluitingen gevestigd worden tussen de gebouwen van verschillende hoogten. De aansluitingen moeten rekening houden met het verschil van de bouwhoogte maar eveneens een overgang maken op architekturaal vlak.

3.1.5. Het College mag om esthetische redenen, het inbouwen van een tweede niveau in het dak opleggen.

3.2. Architektuur van de gebouwen

3.2.1. De architekturale kompositie van de voor- en achtergevels der gebouwen, steunt op een spel van gesloten (muren) en open (vensters) vlakken, en is hoofdzakelijk gericht op een vertikale konceptie der elementen die het stadsstramien eerbiedigt. De gevels worden aan de bovenkant afgewerkt met een kroonlijst of een cordonband welke minimum 20 cm uitsteekt. Andere overkragende konstrukties dan loggia's en overstekende terrassen zijn verboden in de voorgevels voor de gebouwen gelegen langs wegen welke minder dan 14 m breed zijn.
Ramen moeten minstens 0,10 m inspringend ten opzichte van het hoofdvlak van de gevel geplaatst worden.

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

Wanneer de kelders natuurlijk verlicht worden aan de voet van de gevel, mag de vloer van de gelijkvloerse verdieping zich bevinden maximum 1,00 m boven het voetpadpeil of van de zone van openbare doorgang indien het gebouw niet langs de openbare weg staat.
De maximumhoogten onder de kroonlijst, hierboven bepaald, omvatten de eventuele verhoging die het gevolg zou zijn van een bijkomend bouwvlak voor bewoonde lokalen onder het dak, alsmede de eventuele verhoging van de vloer van de gelijkvloerse verdieping in geval van natuurlijk verlichte kelders.

3.2.3. Voor wat betreft de gebouwen aan de Boudewijnlaan met de nrs. 11, 12b en 12 hoek Frontispiesstraat en het nr. 2 Hoekstraat hoek Boudewijnlaan, gaat het om gebouwen met grote architekturale kwaliteiten maar die wegens hun harmonische inschakeling in de opties inzake gabariet of lokale omstandigheden het voorwerp van kleine aanpassingen kunnen uitmaken.
Die aanpassingen kunnen b.v. een gabarietverhoging zijn om de algemene harmonie te verwezenlijken of een kleine aanpassing van de architectuur van het gelijkvloers om een meer aangepaste bestemming mogelijk te maken.
De architecturale behandeling van deze aanpassingen moet kaderen in de totaalcompositie van de gevel.

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

3.3.1. Schuine daken : de hellingsgraad der daken is begrepen tussen 35° en 50°, de maximale hoogte boven het peil van de kroonlijst bedraagt 5 m.
In geval de diepte van het gebouw zodanig is dat het dak het gehele gebouw niet kan bedekken, mag het overblijvende deel van het gebouw aan de achterzijde afgedekt worden met een plat dak.
In het dak mag een bewoonbaar bouwvlak ingericht worden. Dakvensters zijn toegelaten voor zoverre hun totale breedte niet meer bedraagt dan de helft van de gevelbreedte. De maximumbreedte van een dakraam bedraagt 1,20 m.
Ook mogen er in de daken beglaasde dakramen (maximumbreedte 1,20 m) ingebouwd worden die in hetzelfde vlak van de dakbedekking liggen.
Terrassen mogen ingericht worden in het profiel van het dak op het peil van de bewoonbare zolders.
Geen enkele opbouw mag zichtbaar zijn, uitgezonderd de schoorsteenkappen.

De dorpel van het terras of van de dakvensters mag eventueel aangebracht worden op 1,20 m maximum onder de kroonlijst, zonder dat deze schikking evenwel het verwezenlijken van een bijkomend bouwvlak onder de kroonlijst tot gevolg zou hebben.

3.3.2. Daken met ingebouwde verdieping : De gebouwen, waarvoor het plan "daken met ingebouwde verdieping(en)" vermeldt, mogen voorzien worden van een zadeldak (in dit geval zijn de beschikkingen van paragraaf 3.3.1. van toepassing) of van een dak met schuine en platte vlakken.
In dit laatste geval, moeten de schuine vlakken zichtbaar zijn vanaf de straat en aan het geheel een karakter geven van schuine daken.
De voorschriften van paragraaf 3.3.1. betreffende de hellingsgraad van de daken en het plaatsen van dakvensters en terrassen zijn van toepassing.
De maximale hoogte van dit dak is 4 meter alles inbegrepen.
Voor de gebouwen gelegen langs de Boudewijnlaan mag deze hoogte tot 6 meter gebracht worden in de minimum overgangszones van de bouwhoogte.

3.3.3. Platte daken : de daken kunnen technische elementen bevatten, in te planten volgens de heersende voorschriften.

3.4. Materialen

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

3.4.2. Daken : De schuine daken worden afgedekt met natuurlijke of kunstleien van dezelfde tint of zwarte of rode holle pannen.
De platte daken en het overblijvende deel van de gebouwen dat niet met een schuin dak is afgedekt, worden uitgevoerd in materialen van grijze tint, eventueel bedekt met grind, en met inachtneming van de nodige schikkingen voor de verlichting in funktie van het gebruik der lokalen.

Art. 4. - Zone voor bijgebouwen

4.1. In deze zone mogen konstrukties opgericht worden met plat dak, 1 bouwvlak en een maximale hoogte van 4 m genomen vanaf het peil aan de voet en in de as van de gevel van het hoofdgebouw.

4.2. De beschikkingen betreffende de materialen en de architektuur van de eventuele gevels van deze bijgebouwen zijn beschreven in art.3. De niet bebouwde delen moeten als tuin aangelegd worden, de bestaande bomen moeten behouden blijven.

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

De konstruktie van bijgebouwen met plat dak en/of hellend dak is toegelaten, hetzij met maximum 2 bouwvlakken op maximum 50 % van de oppervlakte, hetzij met 1 bouwvlak op maximum 75 % van de oppervlakte, op voorwaarde evenwel dat minstens 50 % van de resterende oppervlakte wordt beplant.

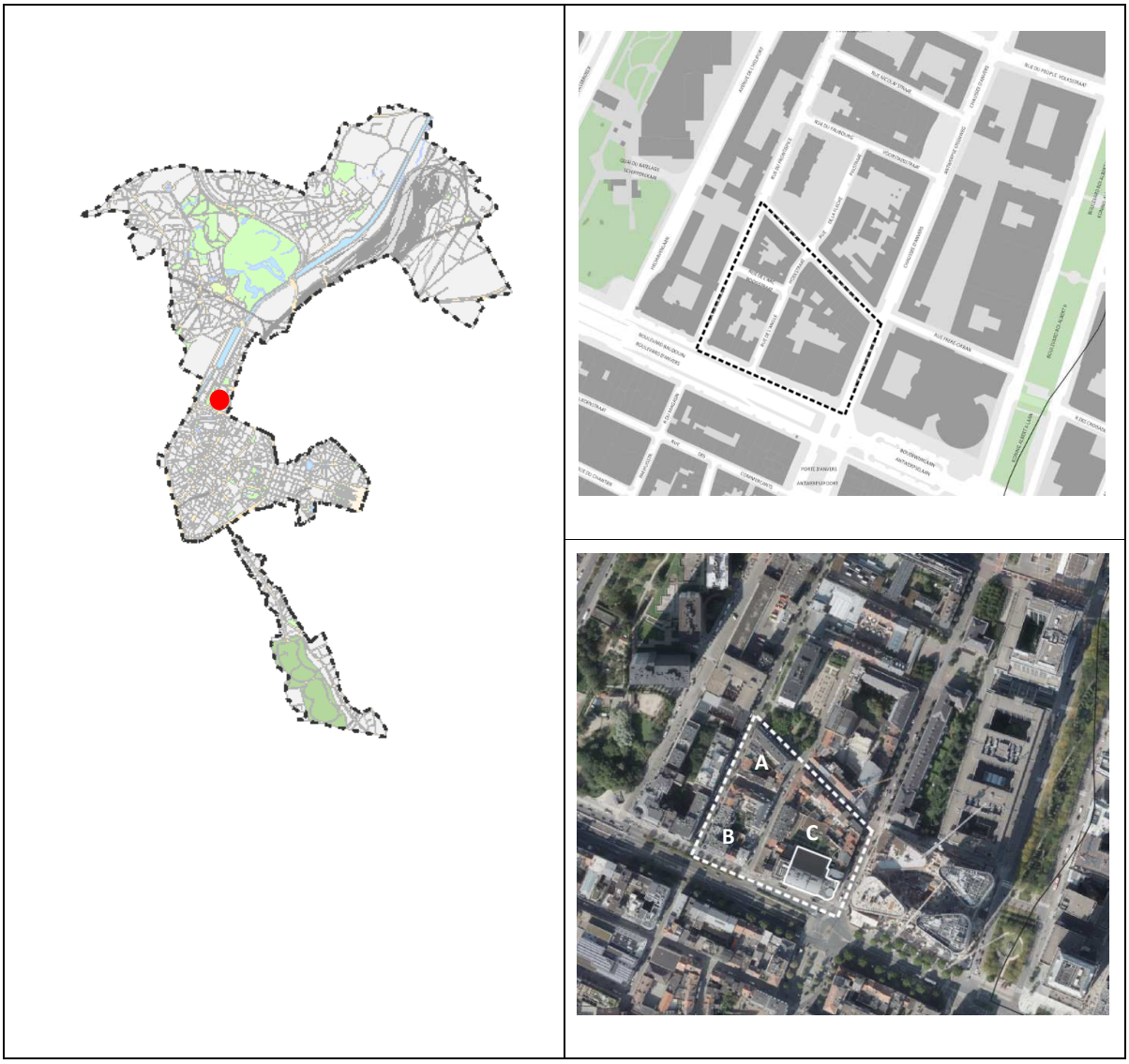
De maximale hoogten zijn respektievelijk 7,00 m en 4,00 m, alles inbegrepen, in geval van gebouwen met plat dak, en 6,00 m en 4,00 m onder de kroonlijst in geval van gebouwen met hellend dak; de maximale hoogte van de daken, gemeten vanaf de bouwlaag onder de kroonlijst en de nok bedraagt 3,50 m.

1.3 LOCATIE VAN HET BBP

De perimeter van het BBP bevindt zich in de Noordwijk van de Stad Brussel. Het is gelegen tussen de Boudewijnlaan, de Antwerpsesteenweg, de Harmoniestraat en de Frontispiesstraat. Het omvat de Hoekstraat en de Boogstraat.

De huidige perimeter beslaat een oppervlakte van ongeveer 1,7ha (~17.086 m²). Hij beslaat 3 bouwblokken (die we hier A, B en C noemen). Het grootste blok (C) omvat ook kantoorgebouwen langs de Boudewijnlaan (binnenring) en de Polikliniek Lothier (UZB Erasmusziekenhuis) gelegen op de hoek tussen de Boudewijnlaan en de Antwerpsesteenweg.

Langs de Antwerpsesteenweg (en in mindere mate langs de Boudewijnlaan) worden de benedenverdiepingen in beslag genomen door handelszaken en diensten.



Locatie en bestaande situatie

2 REDENEN VOOR DE UITWERKING VAN HET BBP

2.1 DOELSTELLINGEN EN INHOUD VAN HET BBP

Het BBP werd in 1989 goedgekeurd, onder auspiciën van het sectorplan. In het sectorplan was de perimeter gelegen in een gemengd gebied van huisvesting en bedrijven. De doelstellingen van het BBP in 1989 waren:

- Herstructurering van de blokken die veel leegstaande gebouwen omvatten, rekening houdend met

de mogelijkheid van hergroepering van percelen;
- Bouwprofielen opleggen die in overeenstemming zijn met de plaatselijke typologie, met de mogelijkheid van hogere bouwprofielen op de Boudewijnlaan;
- De handel langs de Antwerpsesteenweg beschermen;
- De huisvesting beschermen en de kantoorfunctie beperken;
- Esthetische eisen stellen.

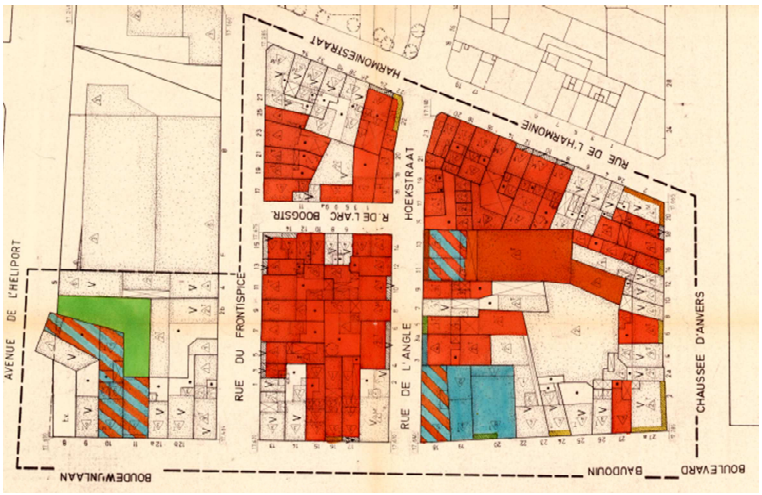
Met het oog op de uitvoering van dit nieuwe programma zijn er bestemmingen, inplantingen, bouwhoogtes en voorschriften met betrekking tot de esthetiek van de constructies en de ontwikkeling van de omgeving vastgesteld.

2.2 ONTWIKKELING VAN DE WIJK

Uit de luchtfoto van 1987, vóór de goedkeuring van het BBP, blijkt dat de perimeter van het BBP reeds verstedelijkt is. Met betrekking tot de opties in het BBP merken wij op:

- Er is een grotere aanwezigheid van werkplaatsen in het binnenhuizenblok;
- Het hogere gebouw aan de Boudewijnlaan (7 verdiepingen op het BBP-plan) is reeds aanwezig;

Bovendien kan aan de hand van het bestaande feitelijke situatieplan van het BBP (1989) worden vastgesteld dat veel gebouwen leeg stonden (gebouwen die op het plan niet waren ingekleurd en met een V waren gemarkeerd).



Plan van de bestaande situatie van het BBP (1989)

De luchtfoto uit 1996, na de goedkeuring van het BBP , laat zien dat:

- Een groot deel van blok C is afgebroken (percelen aan de Hoekstraat en de Boudewijnlaan); deze percelen komen grotendeels overeen met percelen met leegstaande gebouwen op het bestaande BBP-plan.

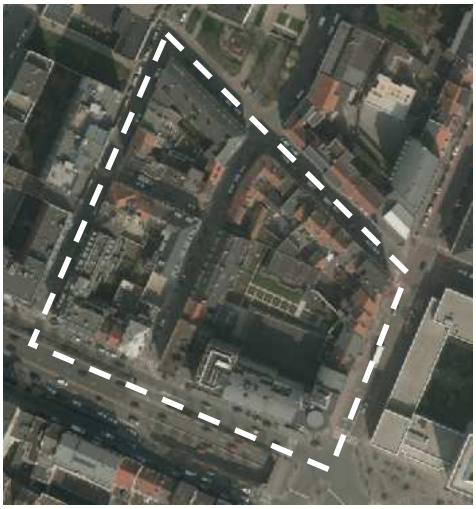
- De rij woningen aan de Harmoniestraat is herbouwd op blok A; deze rij komt ook grotendeels overeen met gebouwen die op het bestaande situatieplan van het BBP als leeg stonden vermeld.



Luchtfoto's uit 1987 en 1996. Bron: Bruciel

De luchtfoto van 2012 toont een situatie die dicht bij de huidige ligt, met:

- de heropbouw van blok C met woningen aan de Hoekstraat, kantoren en de polikliniek aan de Boudewijnlaan, en constructies in het gebied voor koeren en tuinen;
- de heropbouw van de woningen op de hoek van de Boogstraat en de Hoekstraat (blok B);
- de afbraak van een gebouw in de Hoekstraat, blok B.



Luchtfoto van 2012 Bron: Bruciel

2.3 MOTIVERING VAN DE OPHEFFING

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

Van de BBP's die a priori zouden kunnen worden opgeheven, heeft de Stad het BBP nr. 46-41 "Boudewijn-Harmonie", gelegen in de Noordwijk van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, hernomen.

Ter herinnering, de motivering voor de goedkeuring van het BBP 'Boudewijn-Harmonie' in 1989 was de volgende:

- Herstructurering van de blokken die veel leegstaande gebouwen omvatten, rekening houdend met de mogelijkheid van hergroepering van percelen;
- Bouwprofielen opleggen die in overeenstemming zijn met de plaatselijke typologie, met de mogelijkheid van hogere bouwprofielen op de Boudewijnlaan;
- De handel langs de Antwerpsesteenweg beschermen;
- De huisvesting beschermen en de kantoorfunctie beperken;
- Esthetische eisen stellen.

Het Brussels Hoofdstedelijk Gewest (alsook de Stad en de andere betrokken gemeenten) heeft sindsdien een eerste stedenbouwkundige visie uitgewerkt voor het Territorium Noord (Territorium met als hoofdas de Albert II-laan). Deze visie voor het Territorium Noord is net name overgenomen en uitgewerkt in het richtplan van aanleg Maximiliaan-Vergote (bekend als het RPA Max), dat wordt uitgevoerd. De perimeter van het BBP bevindt zich binnen de perimeter van het Territorium Noord en aan het lint van de perimeter van het RPA Max-project. De ontwikkeling ervan zal dan ook in overeenstemming zijn met deze nieuwe visie.

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

De totale opheffing van BBP nr. 46-41 "Boudewijn-Harmonie " is gerechtvaardigd in plaats van een wijziging en wordt gevraagd om de volgende redenen:

1. De toepassing van de voorschriften van het BBP heeft het mogelijk gemaakt de doelstellingen te bereiken, namelijk: herstructurering van de bouwblokken die veel leegstaande gebouwen bevatten, het opleggen van bouwprofielen die in overeenstemming zijn met de plaatselijke typologie, waarbij de mogelijkheid wordt geboden om op de Boudewijnlaan hogere gebouwen neer te zetten, bescherming van de handel langs de Antwerpsesteenweg, bescherming van de huisvesting en beperking van de kantoorfunctie, en het vaststellen van esthetische voorschriften.
2. Het BBP stelt slechts weinig uitdagingen in verband met andere regelgevingen, waarvan de belangrijkste de volgende zijn:

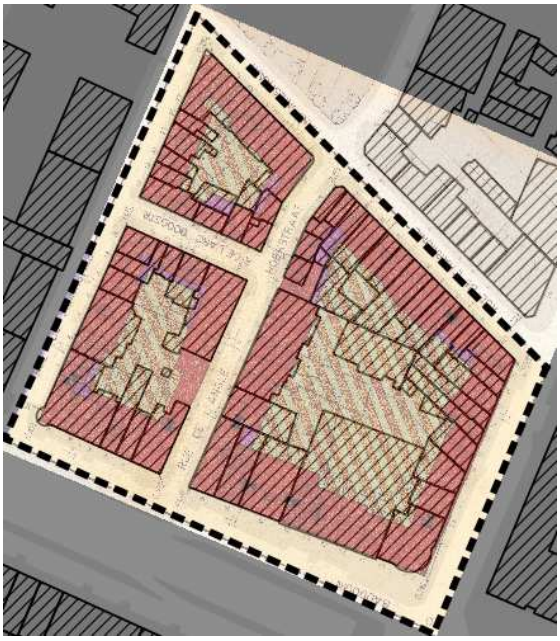
- Het GBP schrapt de verplichting tot handelszaken op de benedenverdieping van de Antwerpsesteenweg (hoewel deze nog steeds zijn toegestaan door het GBP).
- Het feit dat het GBP meer secundaire bestemmingen (in vergelijking met het BBP) toestaat en de drempels daarvoor beperkt, hetgeen meer in overeenstemming is met de huidige doelstellingen op dit gebied.
- de GSV en het GBP (voorschrift 0.6) staan de beperking van de inplantingsmogelijkheden en van de bouwhoogtes van de constructies in het binnenhuizenblok toe, in tegenstelling tot het BBP.
- Met de GSV is mogelijk een beperkte verhoging van de bouwprofielen van de gebouwen langs de Boudewijnlaan.
- Het schrappen van esthetische voorschriften, waarvan vele achterhaald zijn. Er zij ook op gewezen dat het GBP een groot deel van de perimeter als GCHEWS omvat.

De voorschriften van de GSV, het GBP en de toepassing van de beginselen van een goede plaatselijke ordening, omkaderd door de Visie Territorium Noord, zullen het dus mogelijk maken om ontwikkelingsprojecten op een harmonieuze manier in te passen.

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

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

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



Bestaande situatie (bestaande gebouwen gearceerd) en BBP in overlapping

is voorzien.

Op het niveau van de gehele perimeter van het BBP kan worden vastgesteld dat de volledige perimeter is bebouwd en dat de bestaande situatie in grote lijnen beantwoordt aan de doelstellingen van het BBP. Het lijkt er echter op:

- dat, hoewel een aanzienlijk deel van het "*gebied voor koeren en tuinen met beperkte bijgebouwen*" is bebouwd, het maximale bebouwingspotentieel dat door het BBP wordt geboden, niet is bereikt, aangezien het toestaat dat 75% van het gebied voor koeren en tuinen wordt bebouwd;
- dat er nog onbebouwde bouwterreinen zijn in de Hoekstraat: een in blok B (sloopt tussen 2004 en 2012 volgens Bruciel), en het andere in blok C

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

3.1 ZONE VOOR HOOFDGEBOUWEN (ROOD GEBIED)

Het gebied (in het rood op het plan) wordt momenteel hoofdzakelijk ingenomen door appartementsgebouwen en typisch Brusselse huizen (meestal verdeeld in appartementen). Opvallend is de aanwezigheid van de polikliniek op de hoek tussen de Antwerpsesteenweg en de Boudewijnlaan. Er is ook een kantoorgebouw aan de Boudewijnlaan, dat niet voldoet aan het voorschriften van het BBP (alleen begane grond en/of eerste verdieping). De benedenverdiepingen van de gebouwen langs de Antwerpsesteenweg worden in beslag genomen door winkels of voorzieningen overeenkomstig de voorschriften van het BBP.



Zone voor hoofdgebouwen: Antwerpsesteenweg en Harmoniestraat

De gebouwen zijn ingeplant in de ruimte die daarvoor in het BBP is voorzien en hebben een vergelijkbare of kleinere omvang dan het BBP toestaat, behalve aan de Boudewijnlaan ter hoogte van blok C. Hier heeft het gebouw dat maximaal 7 bouwlagen zou mogen tellen, in werkelijkheid 9 bouwlagen en het gebouw dat maximaal 5 bouwlagen zou mogen tellen, er 7. Op deze uitzondering na, passen de gebouwen over het geheel genomen dus binnen de bouwhoogtes en de inplanting van het BBP.

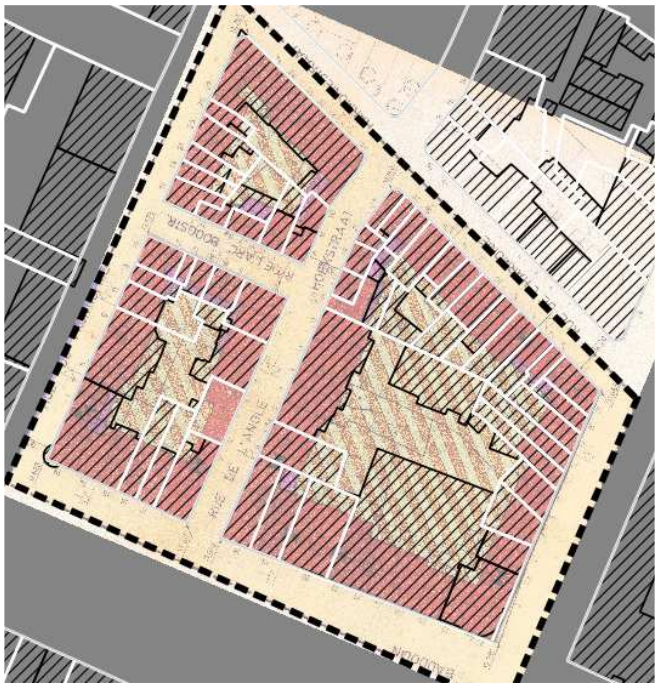
Wat de esthetische en architectonische eisen betreft, zijn de voorschriften inzake materialen niet altijd nageleefd, vooral bij de meest recente projecten.

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

Het gebied (groen en oranje gearceerd op het plan) heeft veel bijgebouwen, maar dit gebied heeft niet het potentieel bereikt dat wordt geboden door het BBP, dat tot 75% constructies in dit gebied toestaat. Aan de voorwaarde dat 50% van de resterende oppervlakte moet worden beplant, zoals vereist door het BBP, is vaak niet voldaan: de bijgebouwen in dit gebied nemen soms het hele perceel in beslag.

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

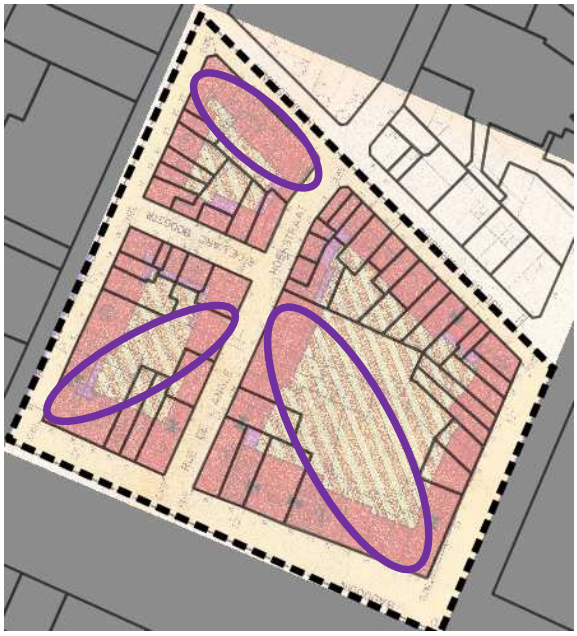
Blok C: talrijke bijgebouwen aanwezig in het "gebied met beperkte constructie van bijgebouwen" in het BBP



Bestaande gebouwen (in zwart), percelen (in wit) op een kaart van het BBP

3.3 OPPERVLAKTE DIE MOET WORDEN OPGENOMEN IN DE ZONE VOOR HOOFDGEBOUWEN IN GEVAL VAN EEN GROEPERING VAN PERCELEN

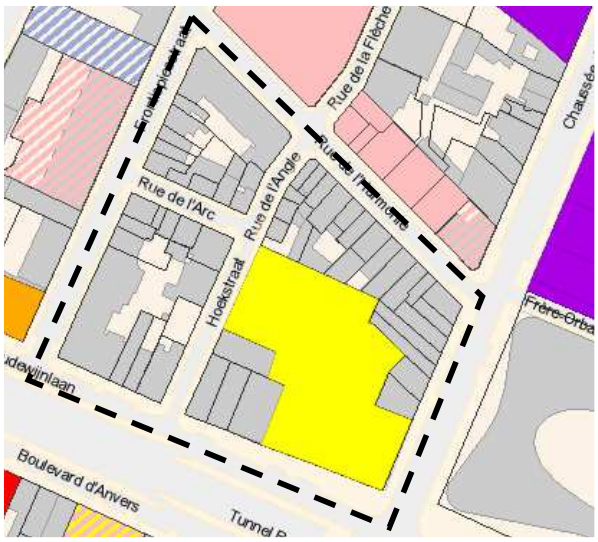
Een groot deel van deze gebieden (paars aangegeven op het plan van het BBP) is nu daadwerkelijk opgenomen in de zone voor hoofdgebouwen als gevolg van de groepering van percelen die heeft plaatsgevonden. Het BBP bevat geen specifieke voorschriften voor deze gebieden, zodat ze zijn geanalyseerd in het deel over hoofdgebouwen (of koeren en tuinen met bijgebouwen in het geval van niet-groepering).



Bestaande percelen en met het BBP in overlapping en belangrijkste groeperingen van percelen (in paars)

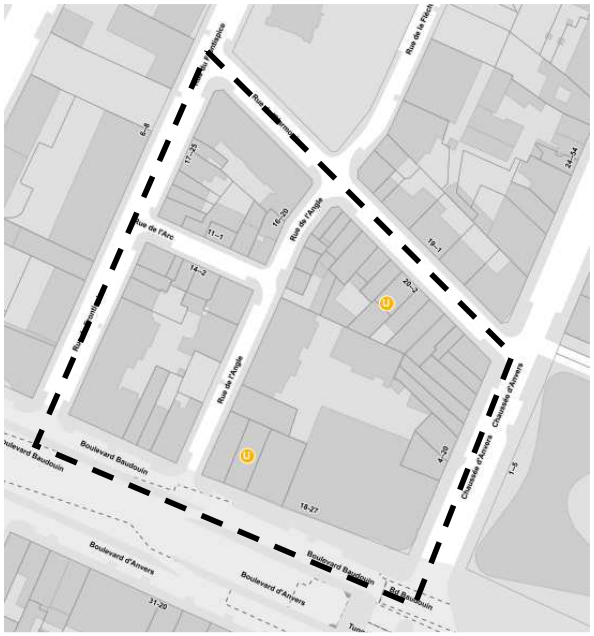
4 PROJECTEN EN GRONDEIGENDOM

Binnen de perimeter is de grond overwegend niet-openbaar, zoals blijkt uit onderstaande kaart van openbare eigendom. De enige openbare eigendom die in het geel is aangegeven, is eigendom van de Polikliniek Lothier.



Kaart van openbare eigendommen. Bron: Stad Brussel.

Op projectniveau hebben de huidige aanvragen alleen betrekking op kleine renovatiewerkzaamheden.



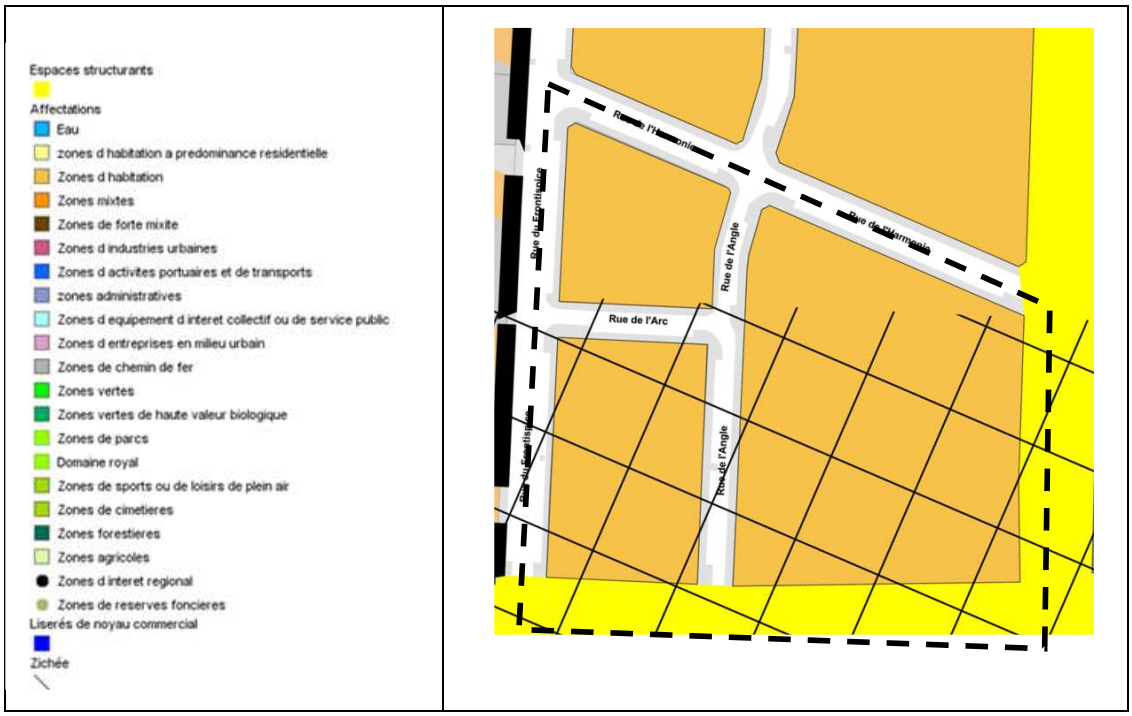
Kaart van lopende aanvragen voor een stedenbouwkundige vergunning
Bron: openpermits.be

Er zijn dus geen grote projecten in de perimeter.

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

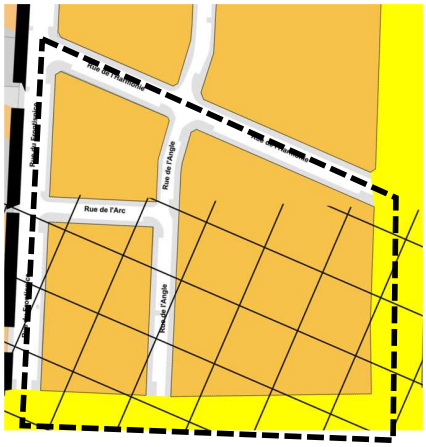
5.1 VERGELIJKENDE ANALYSE VAN DE GRAFISCHE EN SCHRIFTELIJKE VOORSCHRIFTEN VAN HET BBP EN HET GBP

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



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

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

Zones voor hoofdgebouwen in het BBP (rood)	
BBP	***GBP***
	
2.1. De gebouwen zijn bedoeld voor één-of meergezinsverblijven, vóór hun bijhorigheden en voor openbare en privé uitrustingen. Langsheen de Antwerpsesteenweg dient het gelijkvloers verplichtend te worden voorbestemd voor handelsaktiviteiten en/of aktiviteiten van openbare diensten. 2.3. De vestiging van burelen, handel en kleine ambacht, kleine werk- en opslagplaatsen wordt toegestaan op het gelijkvloers en op de 1ste verdieping van de gebouwen langsheen de Boudewijnlaan, de kantoren mogen echter slechts één van deze beide bouwvlakken bezetten. De aktiviteiten beschreven onder 2.2 en 2.3 worden slechts toegelaten indien ze in overeenstemming zijn met de residentiële funktie en indien de stedebouwkundige kenmerken van de gebouwen en vestigingen samengaan met deze van het huizenblok of van de zone. In ieder geval moet de continuïteit van de huisvesting doorheen de ganse zone verzekerd blijven.	Woongebied GCHEWS voor een deel
IMPACT: Het BBP respecteert de hoofdbestemming van het GBP (huisvesting) maar is nauwkeuriger in die zin dat het handelszaken/openbare diensten oplegt op de begane grond aan de voorzijde van de Antwerpsesteenweg. Het BBP staat ook voorzieningen in het gebied toe, hetgeen ook door het GBP wordt toegestaan onder bepaalde drempels (die echter kunnen worden overschreden krachtens GBP-voorschrift 0.7). De andere	

secundaire functies blijven beperkt tot de gevels aan de binnenring op de begane grond en/of de eerste verdieping.

In tegenstelling tot het GBP, voorziet het BBP:

- geen beperking van de oppervlakten van kantoren, handelszaken en kleine ambachten, kleine ateliers, kleine stapelplaatsen; Waarbij moet worden opgemerkt dat de beperking ervan tot de benedenverdieping/eerste verdieping de risico's van overschrijding van de in het GBP genoemde drempelwaarden beperkt.
- geen beperking van het aantal toegestane hotelkamers.

⇨ De opheffing van het BBP zal het mogelijk maken om woningen te behouden door de primaire toewijzing van de zone voor woningen aan het GBP en zijn algemene voorschrift 0.12, en maakt het nog steeds mogelijk voorzieningen aan te brengen in de hele zone (voorschriften van de woonzone en 0.7). Het GBP staat echter een grotere mix van bestemmingen toe (hetgeen beter beantwoordt aan de huidige doelstellingen voor de Noordwijk):

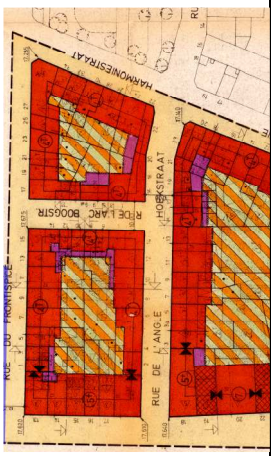
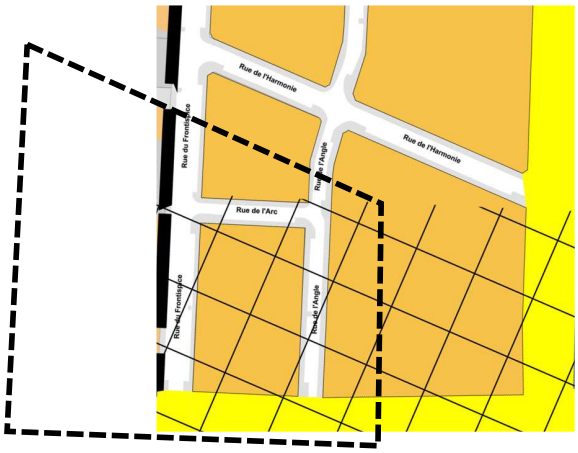
- het beperkt de secundaire bestemmingen niet tot de gevels aan de binnenring;
- het beperkt de secundaire bestemmingen niet tot de begane grond/eerste verdieping;
- het voorziet echter in beperkte maximumoppervlakten voor de verschillende secundaire bestemmingen.

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

De aanwezigheid van een GCHEWS op een groot deel van de perimeter van het BBP zal het mogelijk maken de culturele, historische of esthetische kwaliteiten te vrijwaren of te verbeteren of de verfraaiing ervan te bevorderen, ondanks de opheffing van het BBP, waardoor de voorschriften betreffende de bouwprofielen en het uitzicht van de gevels, alsook die betreffende de bescherming van de Hoekstraat nr. 2 (die ook in de inventaris Irismonument is opgenomen), zullen verdwijnen.

	BBP	**GBP**
Hoofdbestemmingen	Huisvesting	Huisvesting
Secundaire bestemmingen		
Voorzieningen	Openbare of particuliere voorzieningen	Max. 250m² onder voorbehoud van het algemene voorschrift 0.7
Handel	Toegestaan op de gelijkvloerse verdieping en/of de eerste verdieping langs de Boudewijnlaan zonder oppervlaktelimiet Verplicht op de benedenverdieping van de Antwerpsesteenweg zonder oppervlaktelimiet	Max. 150 m² op de benedenverdieping Max. 300 m² tot 1ste verdieping onder voorbehoud van SRO en onder voorwaarden
Productie-activiteiten	Toegestaan op de benedenverdieping en/of de eerste verdieping langs de Boudewijnlaan zonder oppervlaktelimiet	Max. 250 m² of 500 m² met SRO
Kantoor	Toegestaan op de gelijkvloerse verdieping of de de eerste verdieping langs de Boudewijnlaan zonder oppervlaktelimiet	Max. 250 m² of 500 m² met SRO
Hotel	Toegestaan zonder limiet	Max. 20 kamers Max. 50 kamers met SRO

SRO: Speciale Regelen van Openbaarmaking

GEBIED voor koeren en tuinen met beperkte constructie van bijgebouwen in het BBP (groen en oranje gearceerd)	
BBP	***GBP***
	
2.1. De gebouwen zijn bestemd voor een- of meergezinswoningen en hun openbare of private aanhorigheden. 2.2 De commerciële vestiging van kleine werkplaatsen en kleinschalige opslagplaatsen wordt toegestaan op het gelijkvloers, in de zone voor aanbouw en in de gebouwen gelegen in de zone voor koeren en tuinen met beperkte aanbouw. De aktiviteiten beschreven onder 2.2 en 2.3 worden slechts toegelaten indien ze in overeenstemming zijn met de residentiële funktie en indien de stedebouwkundige kenmerken van de gebouwen en vestigingen samengaan met deze van het	Woongebied GCHEWS voor een deel Algemeen voorschrift 0.6: *"In alle gebieden verbeteren de handelingen en werken, bij voorrang, de groene, en nadien de minerale, esthetische en landschapskwaliteit van de binnenterreinen van huizenblokken en bevorderen zij er de instandhouding of de aanleg van oppervlakken in volle grond.* *De handelingen en werken die de binnenterreinen van huizenblokken aantasten, zijn onderworpen aan de speciale regelen van openbaarmaking. "*

huizenblok of van de zone. In ieder geval moet de continuïteit van de huisvesting doorheen de ganse zone verzekerd blijven.	

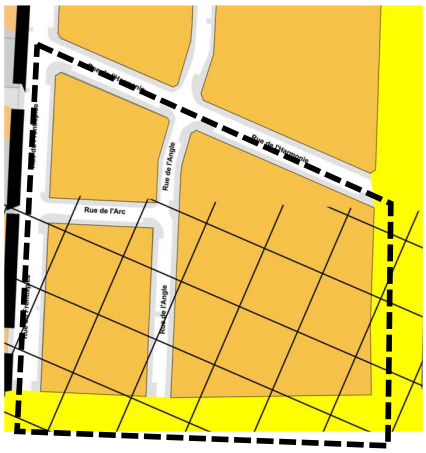
IMPACT:

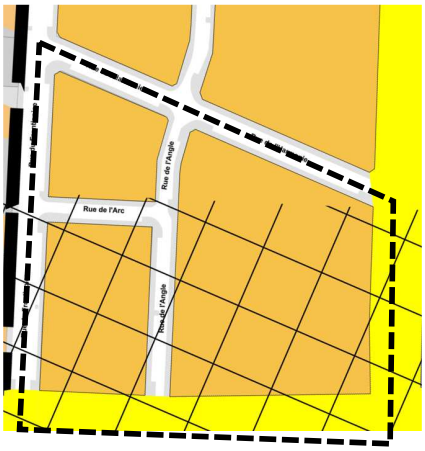
Het BBP verduidelijkt het GBP door een zone af te bakenen waar bijgebouwen in het binnenhuizenblok zijn toegestaan en door de terreininname van deze bijgebouwen te omkaderen.

⇨ Wat de bestemmingen betreft, zijn de gebruiksmogelijkheden dezelfde als in de zones voor hoofdgebouwen, met uitzondering van kantoren, die niet zijn toegestaan. De analyse is dus vergelijkbaar met die hierboven.

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

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

ZONE die moet worden opgenomen in de hoofdbouwzone (in fuchsia)	
BBP	***GBP***
	
Heeft geen specifieke bepalingen voor de bestemmingen.	Woongebied GCHEWS
IMPACT: Indien niet gegroepeerd, zie "Gebied voor koeren en tuinen met beperkte constructies van bijgebouwen". Indien gegroepeerd, zie "Zone voor hoofdgebouwen".	

ZONE van wegen (geel)	
BBP	***GBP***
	
Bevat geen voorschriften	Structurerende as GCHEWS
IMPACT: ⇨ De opheffing van het BBP zal geen gevolgen hebben, aangezien het BBP geen voorschriften inzake wegen bevat. Aangezien de Antwerpsesteenweg en de Boudewijnlaan als structurerende assen in het GBP zijn opgenomen, moeten de acties en werken die de bestaande situatie wijzigen, de kwaliteit van het stadslandschap behouden en verbeteren.	

Kaart van de toelaatbare kantoorsaldi (KaTK's):

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

Conclusie:

In de woongebieden van het BBP (in het rood) zal de opheffing van het BBP het mogelijk maken om woningen te behouden door de primaire bestemming van woongebied in het GBP en zijn algemene voorschrift 0.12. Het GBP staat echter een grotere mix van bestemmingen toe (het GBP beperkt deze bestemmingen niet tot de benedenverdieping/eerste verdieping), hetgeen beter beantwoordt aan de huidige doelstellingen voor de Noordwijk, terwijl de maximumoppervlakten voor secundaire bestemmingen worden beperkt. Alleen het opheffen van de verplichting om ontspanningsfuncties te voorzien op de benedenverdiepingen langs de Antwerpsesteenweg, zou een impact kunnen hebben op de commerciële activering van de benedenverdiepingen. Het GBP verhindert echter niet dat de benedenverdiepingen worden geactiveerd.

Ten slotte zal de opheffing van het BBP een aantal kwesties verduidelijken, waaronder de definitie van de gebruikte begrippen, met name de kwestie van het hotel.

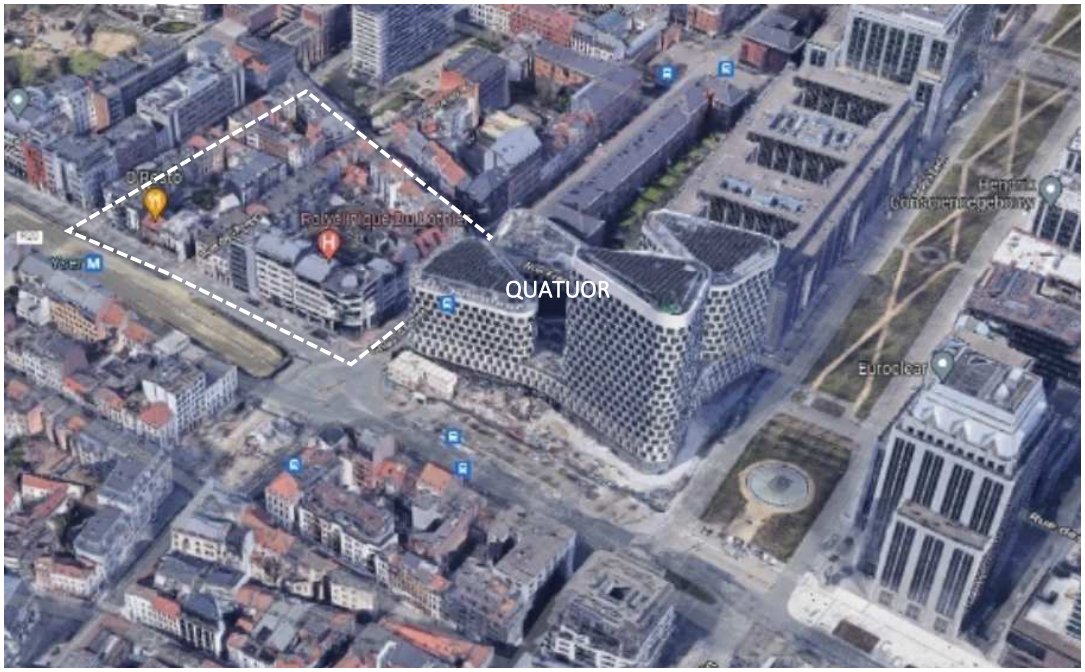
5.2 VERGELIJKENDE ANALYSE VAN DE VOORSCHRIFTEN VAN DE GEWESTELIJKE STEDENBOUWKUNDIGE VERORDENING (GSV) EN HET BBP

Zones voor hoofdgebouwen in het BBP (rood)		
	Voorschriften BBP	*GSV*
Inplantingen	Op de rooilijn	Aan de rooilijn of volgens de bouwlijn, die feitelijk aan de rooilijn ligt.
Bouwprofielen	- Op de Antwerpsesteenweg en op de hoek met de Harmoniestraat: 5 verdiepingen met zadeldak (maximaal 15,50 m onder kroonlijst) - Af en toe aan de Boudewijnlaan: 5 tot 7 verdiepingen met een in het dak geïntegreerde verdieping (maximum 15,50m onder kroonlijst) - Elders: 4 verdiepingen en zadeldak (maximaal 13 m onder kroonlijst)	De GSV legt op algemene wijze maximale bouwhoogtes op die vergelijkbaar zijn met die van de aangrenzende gebouwen. Binnen de perimeter van het BBP stijgen de bestaande bouwhoogtes tot 9 verdiepingen aan de kant van de binnenring (in vergelijking met de 5 tot 7 verdiepingen die door het BBP zijn toegestaan), d.w.z. een plaatselijke overschrijding met 2 verdiepingen. In de rest van de perimeter komen de bestaande bouwhoogtes in grote lijnen overeen met die welke in het BBP zijn voorgeschreven (tussen 3 en 5 verdiepingen). Als gevolg daarvan zal de opheffing van het BBP geen significante toename van de bouwhoogtes mogelijk maken, behalve in specifieke gebieden langs de binnenring. Gezien de breedte van deze laatste en de hoogte van de gebouwen erlangs, is deze mogelijke toename met ~2 verdiepingen ten opzichte van het BBP stedenbouwkundig gezien echter niet erg nadelig.
Diepten	Het BBP geeft informatie over de uiterste achtergrens van de gebouwen, die varieert van 10 tot 14 m over het grootste deel van de perimeter, en plaatselijk tot 18 m langs de Boudewijnlaan.	De GSV regelt de diepte van de bouwwerken overeenkomstig de diepte van naburige gebouwen zonder ¾ van de lengte van het perceel te overschrijden. De toepassing van de GSV impliceert bouwdieptes die in grote lijnen overeenkomen met die welke door het BBP voor hoofdgebouwen worden toegestaan, maar met enkele afwijkingen die zijn aangegeven op de kaart na deze tabel. Deze verschillen zijn klein en er zij aan herinnerd dat de delen die potentieel bebouwbaar zijn krachtens de GSV (¾-regel) en die niet in de zones voor hoofdgebouwen van het BBP zijn opgenomen, ook bebouwbaar zijn krachtens het BBP als bijgebouw.

		Merk op dat der¾-perceelregel van de GSV niet kan worden toegepast op de 2 grote percelen die de blokken B en C doorkruisen maar de diepte van naburige gebouwen wordt als referentie gebruikt en beperkt de diepte op een soortgelijke manier als het BBP.
Hoogte van de ruimten	Plafondhoogte van bewoonbare ruimten van ten minste 2,60 m en ten minste 2,40 m voor de verdiepingen onder dak	De GSV stelt ook de hoogte van de ruimten vast op soortgelijke, meer hedendaagse normen: Plafondhoogte van bewoonbare ruimten van ten minste 2,50 m en ten minste 2,30 m voor de verdiepingen onder dak (over ten minste 50% van de oppervlakte)
Architecturale compositie	Het BBP bevat regels voor de architecturale compositie: - Spel van vol en leeg - Verticaliteit - Kroonlijst of uitspringend cordon van min 0,20 m - Uitsteeksel naar de straat beperkt tot terrassen en loggia's (behalve Antwerpsesteenweg) - Kozijnen 0,10 m inspringend ten opzichte van het algemene vlak van de hoofdgevel	De GSV regelt de uitsteeksels op gevels aan de rooilijn (0,12 m voor de eerste 2,5 meter en 1 meter daarboven), maar niet de architecturale compositie. Bij de beoordeling van de architecturale kwaliteit van projecten geldt echter nog steeds het begrip "goede plaatselijke ordening".
Dak	Het BBP geeft informatie over de vorm van de daken, hun helling en hoogte. Het BBP heeft ook betrekking op dakkapellen, dakramen en dakterrassen	De GSV geeft geen verplichting voor het type dakbedekking, maar eist dat het profiel wordt gekoppeld aan het profiel van de mandelige gebouwen. Aangezien het gebied grotendeels bebouwd is, zorgt dit voor een kader voor toekomstige projecten.
Esthetiek en materialen	Het BBP geeft een lijst van de materialen die zijn toegestaan voor de gevel en het dak	De GSV voorziet niet in een verplichting in dit opzicht, maar het begrip goede plaatselijke ordening blijft van toepassing om de architecturale kwaliteit van projecten te beoordelen. Vooral omdat de lijst van materialen in de jaren tachtig is opgesteld en niet meer overeenstemt met de hedendaagse praktijken (zowel uit esthetisch oogpunt als uit het oogpunt van milieuprestaties).
De opheffing van het BBP zal geen noemenswaardige gevolgen hebben voor de inplanting. Gezien de huidige diepte van de gebouwen zijn grote uitbreidingen in het kader van de GSV niet mogelijk. Wat de bouwprofielen betreft, zouden de gebouwen aan weerszijden van de hogere gebouwen aan de binnenring (blok C) twee verdiepingen hoger kunnen worden zonder dat dit, gezien de context van de binnenring (breedte van de weg en hoogte van de gebouwen), uit stedenbouwkundig oogpunt nadelig is.		

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

Ter herinnering, een groot deel van de perimeter valt ook onder een GCHEWS in het GBP, hetgeen inhoudt dat verzoeken tot wijziging van de bouwprofielen of het uiterlijk van gevels die zichtbaar zijn vanuit voor het publiek toegankelijke ruimten, voor advies aan de overlegcommissie moeten worden voorgelegd.



Luchtfoto ter illustratie van de bouwprofielen binnen en naast de perimeter.



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

GEBIED voor koeren en tuinen met beperkte constructie van bijgebouwen in het BBP (groen en oranje gearceerd)		
/	*Voorschriften BBP*	*GSV*
Inplantingen	/	/
Bouwprofielen en diepte	Het BBP staat bebouwing in dit gebied toe, zonder dieptebeperking: - of op maximaal 2 verdiepingen (7 m bij een plat dak, 6 m bij een schuin dak) op maximaal 50% van het oppervlak, - of op 1 verdieping (4m) over ten hoogste 75% van het oppervlak, mits 50 % van het resterende oppervlak beplant is.	De GSV regelt de bouwprofielen en diepte van gebouwen ten opzichte van naburige gebouwen, zonder dat deze meer dan ¾ van de lengte van het perceel mogen bedragen. De uitbreidingsmogelijkheden zijn bijgevolg kleiner bij de GSV dan bij het BBP. De doorlaatbaarheid en de kwaliteit van de binnenhuizenblokken is echter een actuele uitdaging die beter door de GSV dan door de BBP kan worden aangepakt.
Hoogte van de ruimten	Zelfde als zone voor hoofdgebouwen	
Architecturale compositie		
Dak		
Esthetiek en materialen		
De mogelijkheden voor het bouwen van bijgebouwen in de zone zijn minder in de GSV dan in het BBP. De doorlaatbaarheid en de kwaliteit van de binnenhuizenblokken is echter een actuele uitdaging die beter door de GSV dan door de BBP kan worden aangepakt. Voorts zal de opheffing van het BBP het doordringbaar maken van gebieden die in het kader van de GSV niet-bebouwbaar zullen worden, aanmoedigen.		

ZONE die moet worden opgenomen in de zone voor hoofdgebouwen (in fuchsia)	
BBP	*GSV*
Bevat geen specifieke bepalingen.	Indien niet gegroepeerd, zie "Gebied voor koeren en tuinen met beperkte constructies van bijgebouwen". Indien gegroepeerd, zie "Zone voor hoofdgebouwen".
Indien niet gegroepeerd, zie "Gebied voor koeren en tuinen met beperkte constructies van bijgebouwen". Indien gegroepeerd, zie "Zone voor hoofdgebouwen".	

ZONE van wegen (geel)	
BBP	*GSV*
Bevat geen voorschriften	
De opheffing van het BBP zal geen gevolgen hebben, aangezien het BBP geen voorschriften inzake wegen bevat.	

Algemene voorschriften		
Omheining	Bepaling van de soorten en hoogten van de toegestane omheiningen tussen onbebouwde gebieden.	De GSV heeft alleen betrekking op omheiningen op onbebouwde grond, niet op andere soorten omheiningen.
Borden	Art. 8. Met uitzondering van uithangborden voor bedrijfswoningen is reclame op onbebouwde grond verboden (met uitzondering van openbare uithangborden)	Titel VI bepaalt dat reclameborden verboden zijn op onbebouwde terreinen in het beperkte gebied (hier, GCHEWS), terwijl zij onder bepaalde voorwaarden zijn toegestaan in het algemene gebied (hier, de rest van de perimeter) en het uitgebreide gebied.
Verbouwings- en verbeteringswerken	Voor bestaande hoofdgebouwen en bijgebouwen waarvan het volume het in het plan toegestane volume overschrijdt, kunnen verbouwingen en verbeteringen worden toegestaan op voorwaarde dat het huidige volume niet wordt gewijzigd en dat de werkzaamheden de goede plaatselijke ordening niet in gevaar brengen. Indien de uiterste grens van de constructies die is van de huidige grens van het hoofdgebouw, kan de bouw van sanitaire installaties en liftschachten worden toegestaan buiten deze grens, afhankelijk van de diepte van de percelen, de naburige constructies, en met inachtneming van de esthetische voorwaarden gedefinieerd in de artikelen 3.2, 3.3 en 3.4.	De GSV is niet van toepassing op handelingen en werken met betrekking tot een bestaande constructie, voor zover deze gericht zijn op de instandhouding van deze constructie en geen wijziging van de bouwprofielen van het gebouw tot gevolg hebben. Er zij ook op gewezen dat het algemene voorschrift 0.9 van het GBP dit aspect regelt met betrekking tot de bestemming van de gebouwen.
Garage en parking	Er kan worden afgeweken van de ministeriële omzendbrief betreffende de verplichting om parkeerplaatsen aan te leggen in de woningen, indien de omstandigheden van het terrein dit noodzakelijk maken.	De GSV vereist een minimum van 1 plaats per woning en een maximum van 2.
De opheffing van het BBP zal weinig gevolgen hebben voor deze elementen, afgezien van de kwestie van de omheiningen (hoewel de toegestane soorten omheiningen niet meer voldoen aan de huidige omheiningspraktijk), en de kwestie van het parkeren.		

Conclusie:

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

- in de gebied voor bijgebouwen en voor koeren en tuinen, waar de mogelijkheden om bijgebouwen

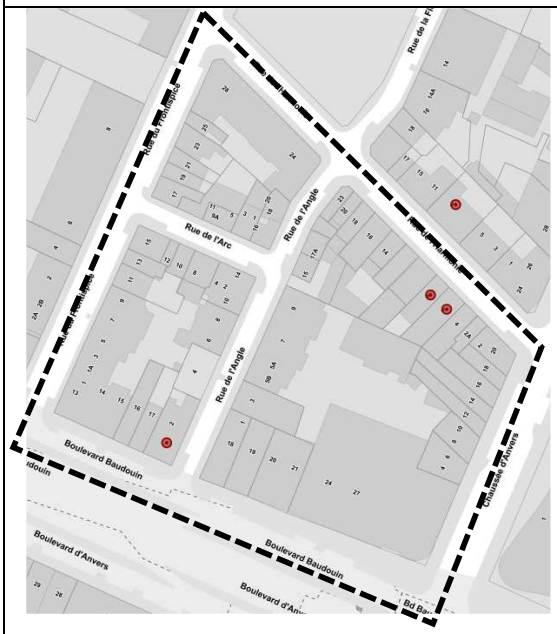
te bouwen in de GSV minder groot zijn dan in het BBP. De doorlaatbaarheid en de kwaliteit van de binnenhuizenblokken is echter een actuele uitdaging die beter door de GSV dan door de BBP kan worden aangepakt. De GSV weerspiegelt ook beter de bestaande feitelijke situatie in het gebied.

- Iets hogere bouwprofielen zijn mogelijk aan de voorkant van de Boudewijnlaan.

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

5.3 ANALYSE VAN DE ERFGOEDPROBLEMATIEK

Ingeschreven in de inventaris



Inventaris Irismonument: Bâtiments

3 gebouwen zijn opgenomen in de inventaris van het onroerend erfgoed van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest.

Het BBP bevat voorschriften voor het geklasseerde gebouw op de hoek van de Hoekstraat en de Boudewijnlaan: "*zij kunnen het voorwerp van kleine aanpassingen uitmaken*" en "*De architecturale behandeling van deze aanpassingen moet kaderen in de totaalcompositie van de gevel*"



Gebouw gelegen Hoekstraat 2, opgenomen in de Inventaris Irismonument en vermeld in het BBP

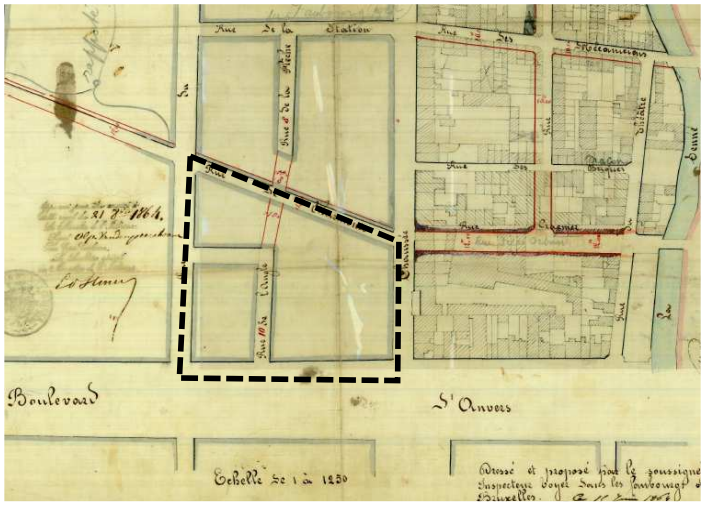
5.4 ANALYSE VAN VERKAVELINGSVERGUNNINGEN

Er zijn geen verkavelingsvergunningen binnen de perimeter van het BBP.

5.5 ROOILIJNEN

Het BBP bevat geen rooilijnenplan, maar in het aanlegplan van het BBP wordt melding gemaakt van rooilijnen die moeten worden gehandhaafd. In de praktijk is de inplanting aan de rooilijn en zal deze via de GSV worden gehandhaafd. Het is niet nodig een nieuw rooilijnenplan vast te stellen.

Bepaalde rooilijnen werden in 1864 bij Besluit vastgesteld (gewijzigd in 1865).



Oorspronkelijk rooilijnenplan (K.B.1864) (+ omtrek van het huidige BBP)



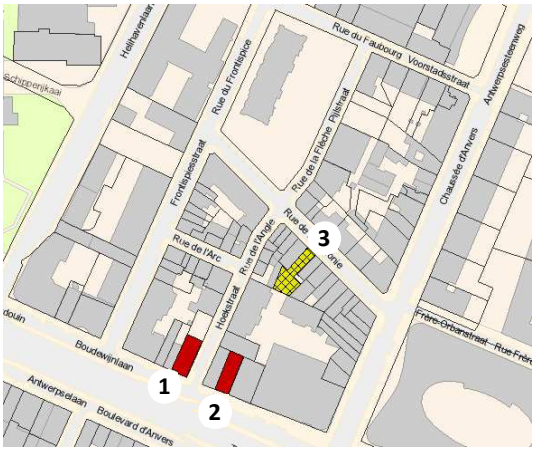
Rooilijnenplan, Cel topografie Stad Brussel

5.6 ANDERE JURIDISCHE ELEMENTEN

Er zijn geen openbare erfdienstbaarheden of doorgangen op particulier terrein binnen de perimeter van het BBP.

Bovendien zijn er slechts 3 onbewoonde eigendommen in de perimeter (in geel en rood hierboven). Dit omvat:

- het gebouw (opgenomen in de inventaris Irismonument) op de hoek van de Hoekstraat en de Boudewijnlaan (1), waarvoor een vergunning is geweigerd,
- het gebouw (2) aan de Boudewijnlaan, waarvoor een stedenbouwkundige aanvraag in behandeling is,
- een gebouw dat uitgeeft op de Harmoniestraat (3)



Kaart van leegstaande eigendommen. Bron: Stad Brussel

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

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

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

6.2 DE MATE WAARIN DE OPHEFFING VAN HET PLAN ANDERE PLANNEN, PROGRAMMA'S OF REGLEMENTEN, MET INBEGRIP VAN DIE WELKE DEEL ZIJN VAN EEN HIËRARCHISCH GEHEEL, BEÏNVLOEDT

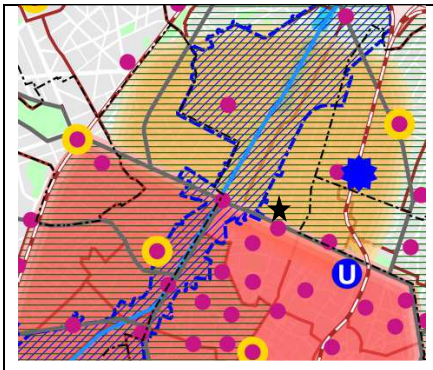
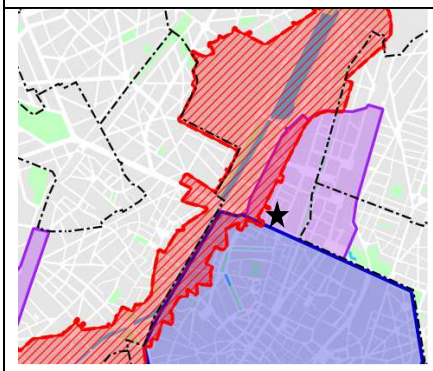
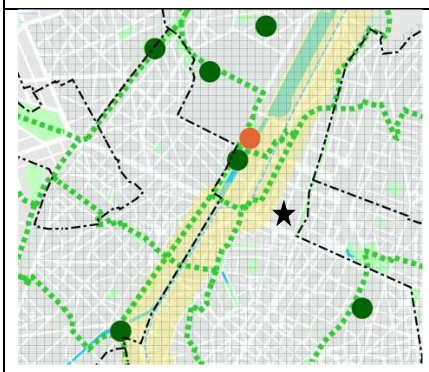
Er bestaan verschillende stedenbouwkundige instrumenten die kwesties op het vlak van stedenbouwkunde en de indeling van het grondgebied regelen en kaderen. Deze instrumenten zijn opgesteld op twee niveaus, namelijk op gewestelijk en op gemeentelijk niveau. Vanuit hiërarchisch oogpunt zijn de inrichtingsplannen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

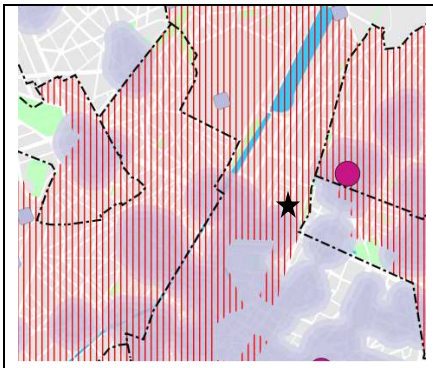
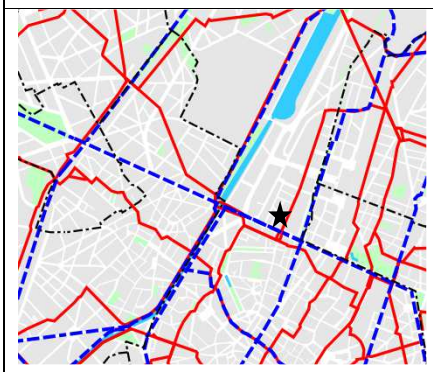
Het BBP staat onderaan in de hiërarchie van plannen zoals die door het BWRO is georganiseerd. De BBP’s moeten dus in overeenstemming zijn met het GBP, en het GPDO en GemOP (die momenteel worden herzien) respecteren. De opheffing van het BBP zal dus geen gevolgen hebben voor deze plannen.

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

6.2.1 Het Gewestelijk plan voor duurzame ontwikkeling (GPDO)

Het GPDO, definitief goedgekeurd op 12 juli 2018, heeft de ambitie om gepaste antwoorden te bieden op de uitdagingen en inzet waarmee Brussel momenteel te maken heeft. De belangrijkste kaarten van het GPDO worden hieronder gepresenteerd om de gewestelijke kwesties aan te geven die voor de perimeter van het BBP zijn gedefinieerd (alleen kaarten met kwesties voor de perimeter worden gepresenteerd).

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

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

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

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

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

6.2.2 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.

=> De opheffing van het BBP zal de huidige reglementering verduidelijken door de impliciete opheffingen

van het BBP (ontbreken van limieten voor de drempels en het aantal hotelkamers) te schrappen en door de gebruikte begrippen te verduidelijken.

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

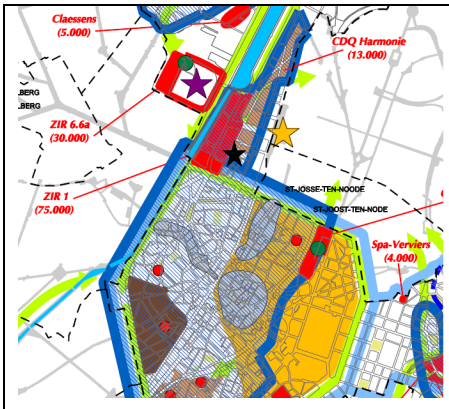
6.2.3 Het Gemeentelijke Ontwikkelingsplan

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

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

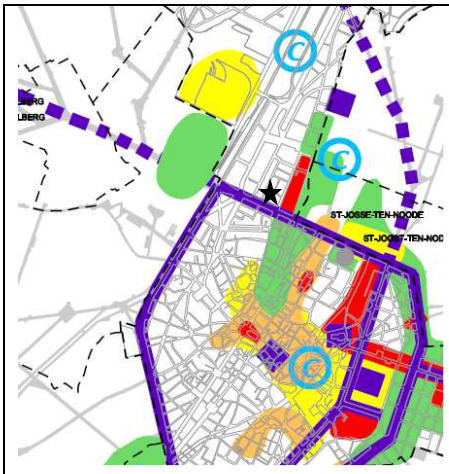
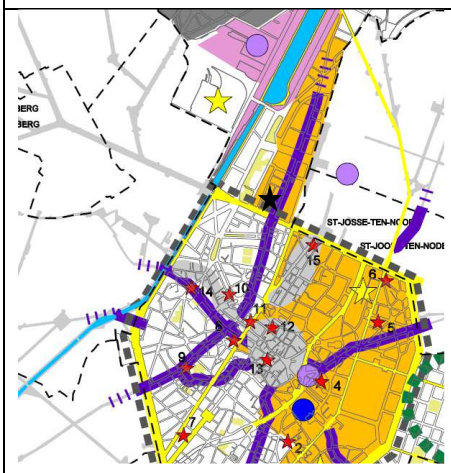
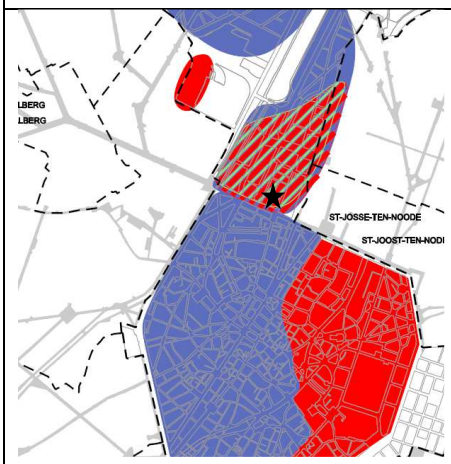
In het GemOP wordt dit BBP aangemerkt als een BBP dat moet worden opgeheven of gewijzigd.

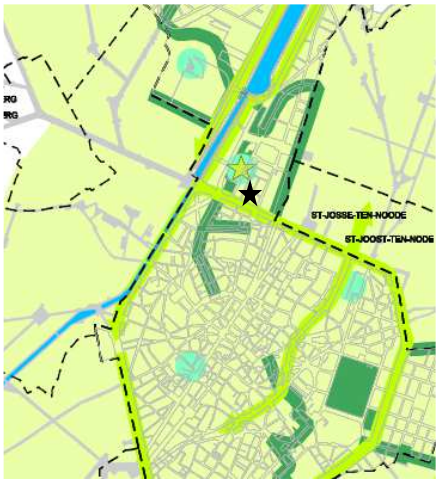
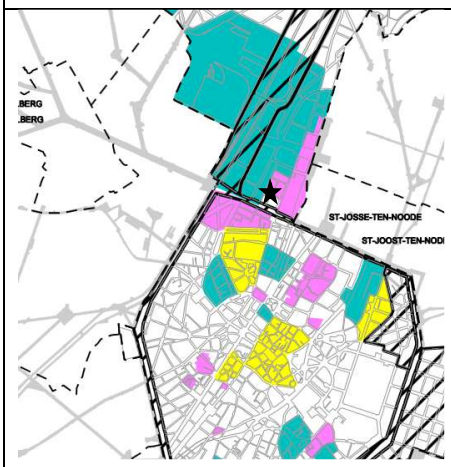
De belangrijkste kaarten van het GemOP worden hieronder gepresenteerd om de gemeentelijke kwesties aan te geven die voor de perimeter van het BBP zijn gedefinieerd (alleen de kaarten met kwesties voor de perimeter worden gepresenteerd).



De woonfunctie herwaarderen

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

	**Nationaal of internationaal vertegenwoordigingsbeleid** Het BBP (zwarte ster) bevindt zich langs een symbolische vertegenwoordigingsas, de Boudewijnlaan.
	**Een geïntegreerde economische ontwikkeling steunen** Het BBP (zwarte ster) ligt in een gebied voor versterking van de gemengdheid van functies (oranje) en wordt begrensd door een as met een "steenweglogica" (inclusief commercieel gebruik - paars), de Antwerpsesteenweg. Het loopt ook langs het historische centrum.
	**Huisvestingsbeleid** Het BBP (zwarte ster) bevindt zich in een gebied voor uitbreiding van de huisvesting (rood), woningbescherming (groen) en woningrenovatie (paars).

	**Milieubeleid** Het BBP (zwarte ster) bevindt zich langs een as die behoort tot het gemeentelijk groen netwerk.
	**Beleid van gemeentelijke planning** Het BBP is niet opgenomen als een plan dat moet worden gewijzigd of opgeheven.

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

=> De opheffing van het BBP is niet in strijd de verschillende doelstellingen die zijn vastgelegd door het GemOP.

6.2.4 Conclusie

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

6.3 DE AFSTEMMING TUSSEN DE OPHEFFING VAN HET PLAN EN DE INTEGRATIE VAN MILIEUOVERWEGINGEN, VOORAL MET HET OOG OP DE BEVORDERING VAN DUURZAME ONTWIKKELING

Het plan dateert van 1989 en in die tijd werd de duurzame en milieudimensie nog weinig geïntegreerd. Het bevat dan ook geen specifieke voorschriften ter zake. De opheffing ervan zal dan ook niet leiden tot het verdwijnen van milieuoverwegingen en zal geen gevolgen hebben voor de bevordering van duurzame ontwikkeling, aangezien de opgeheven bepalingen uitvoeriger worden behandeld in andere bestaande reglementen. De opheffing van het BBP druist trouwens geenszins in tegen de verschillende ecologische doelstellingen die we vandaag kennen. De site blijft onderworpen aan de verschillende geldende milieuwetgevingen die bedoeld zijn om de burgers en de natuur te beschermen door dwingende kwaliteitsnormen op te leggen.

6.4 DE MILIEUPROBLEMEN DIE VERBONDEN ZIJN AAN DE OPHEFFING VAN HET PLAN;

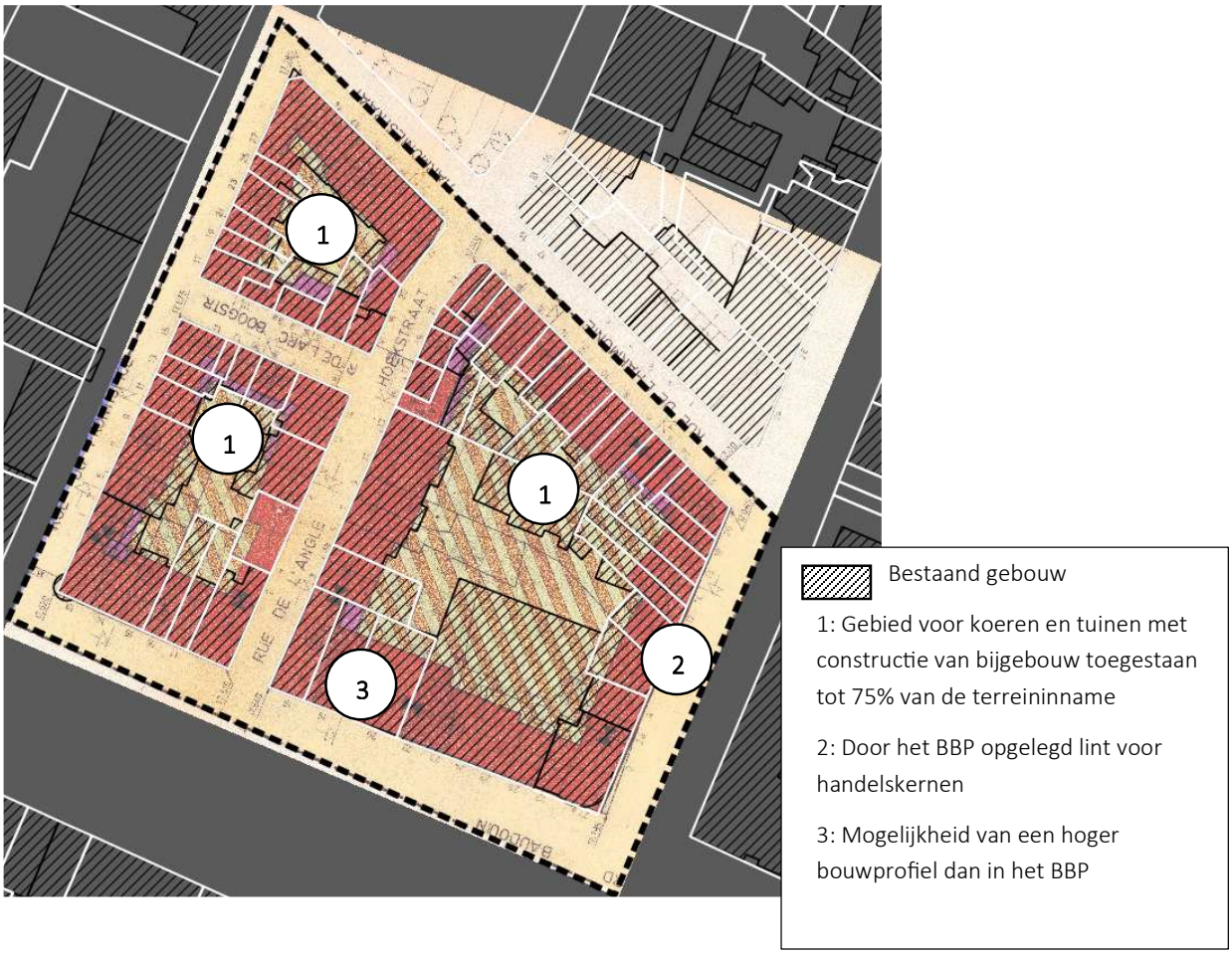
De milieuproblemen kunnen betrekking hebben op verschillende domeinen. Een precieze analyse van elk domein zal het mogelijk maken om de aan- of afwezigheid van merkbare effecten te bepalen.

6.4.1 Methodologische inleiding tot thematische effectbeoordeling

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

BBP-zone	Bestemmingen	Inplanting-bouwprofielen-esthetiek
Zones voor hoofdgebouwen	- opheffing van het opleggen van handelszaken of diensten op de benedenverdieping van de Antwerpsesteenweg (hoewel deze volgens het GBP nog steeds zijn toegestaan) - het GBP staat overal secundaire bestemmingen toe (niet beperkt tot de gelijksvloerse/1e verdieping noch tot de Boudewijnlaan) en beperkt de drempels ervan.	- mogelijkheid om de bouwprofielen op de Boudewijnlaan met ongeveer 2 verdiepingen te verhogen - schrapping van de esthetische bepalingen, maar de aanwezigheid van het GCHEWS omkadert dit aspect en de bepalingen zijn verouderd.
Gebied voor koeren en tuinen met beperkte constructies van bijgebouwen	- schrapping van deze gedeeltelijk bebouwbare ruimte in het binnenhuizenblok (tot 75% van de door het BBP toegestane terreininname), hetgeen beter beantwoordt aan de huidige doelstelling om de kwaliteit van de binnenhuizenblokken te verbeteren, zoals uiteengezet in algemeen voorschrift 0.6 van het GBP.	- lagere diepte van de gebouwen in de GSV dan in het BBP. De doorlaatbaarheid en de kwaliteit van de binnenhuizenblokken is echter een actuele uitdaging die beter door de GSV dan door de BBP kan worden aangepakt.

Zone die moet worden opgenomen in de hoofdbouwzone	/	/
Weggebied	/	/



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

6.4.2 Op stedenbouwkundig niveau

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

→ *Op het niveau van de bestemmingen*

Het is van belang om op te merken dat de inhoud van het BBP "Boudewijn-Harmonie" werd goedgekeurd voordat het GBP verschenen is. Het gevolg is dat de elementen van het BBP die afwijken van het momenteel van kracht zijnde Demografisch GBP, impliciet werden opgeheven (zie de verklarende omzendbrief nr. 15 betreffende het stelsel van de impliciete opheffing van 28/06/2001 en de onderstaande analyse). In dit geval gaat het in wezen om het ontbreken van drempels voor secundaire functies.

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

Het einde van de verplichting om handelszaken te creëren op de benedenverdiepingen van de Antwerpsesteenweg zou het risico kunnen inhouden dat het lint voor handelskernen van de as wordt onderbroken. Niettemin biedt het GBP de mogelijkheid om handelszaken en andere ontspanningsactiviteiten op de benedenverdieping te creëren, of zelfs op de 1ste verdieping.

Ten slotte zal de opheffing van het BBP duidelijkheid scheppen over de definitie van de gebruikte begrippen (en met name over de kwestie van de hotels, aangezien het BBP is aangenomen onder auspiciën van het sectorplan).

→ *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.

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

- de Boudewijnlaan, waar de bouwprofielen met ongeveer 2 verdiepingen kunnen worden verhoogd ter hoogte van blok C

- in de gebied voor bijgebouwen en voor koeren en tuinen, waar de mogelijkheden om bijgebouwen te bouwen in de GSV minder groot zijn dan in het BBP. De doorlaatbaarheid en de kwaliteit van de binnenhuizenblokken is echter een actuele uitdaging die beter door de GSV dan door de BBP kan worden aangepakt.

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

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

Met betrekking tot het erfgoed

Het BBP "Boudewijn-Harmonie" bevat voorschriften om slechts geringe aanpassingen toe te staan voor het pand op de hoek van de Hoekstraat en de Boudewijnlaan. Dit eigendom is opgenomen in de inventaris Irismonument. In dit opzicht en gezien bovenstaande analyses (zie punt 4.3) zal de opheffing van het BBP geen gevolgen hebben voor het erfgoed.

6.4.3 Op socio-economisch niveau

De perimeter van het BBP heeft momenteel een mix van functies. Hij omvat woningen (van verschillende types: recente appartementsgebouwen, woningen in traditionele Brusselse huizen, enz.), alsook diverse handelszaken en voorzieningen, hoofdzakelijk gelegen langs de Boudewijnlaan en de Antwerpsesteenweg, waaronder de Polikliniek Lothier op de hoek Boudewijn-Antwerpen.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- Het toestaan van meer kleine kantoren, die momenteel door het BBP verboden zijn op blok A en beperkt zijn tot de begane grond en de eerste verdieping aan de Boudewijnlaan op de blokken B en C.
- de verplichting van handelszaken of diensten op de benedenverdieping van de Antwerpsesteenweg te schrappen;

Deze effecten zijn echter zeer beperkt. Immers:

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

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

→ De opheffing van het BBP zal geen gevolgen hebben voor de voorzieningen, aangezien het ontbreken van drempelwaarden voor voorzieningen in het BBP reeds impliciet wordt opgeheven door het GBP, aangezien de woonzone kleinschalige voorzieningen toestaat en het algemene voorschrift 0.7 van

het GBP reeds van toepassing is op deze drie blokken ingeval de drempelwaarden in de woonzone worden overschreden.

6.4.4 Met betrekking tot de mobiliteit

Auto's en parkeren

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



MWS auto en vrachtwagens (Mobigis, 2021)

De Boudewijnlaan heeft 9 rijstroken: 4 centrale rijstroken - 2 in elke richting (deze rijstroken lopen de tunnel in ter hoogte van de perimeter van het BBP), 1 strook voor lokale bediening aan de kant van de Vijfhoek (eenrichtingsverkeer in oostelijke richting), en 2 stroken voor lokale bediening langs de perimeter van het BBP (eenrichtingsverkeer in westelijke richting), waarvan er één is gereserveerd voor bussen en fietsen.

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

De Harmoniestraat, Boogstraat en Hoekstraat zijn eenrichtingsstraten voor plaatselijk verkeer. De Boogstraat en de Hoekstraat hebben zijdelingse parkeerzones, terwijl de Harmoniestraat parkeerplaatsen aan beide kanten heeft.

De Frontispiesstraat is een tweerichtingsstraat met 2 parkeerstroken.

Wat de veiligheid betreft, zijn de kruispunten met de Boudewijnlaan opgenomen als ongevalgevoelige zone die moeten worden geëxploiteerd.

Het BBP bevat geen bepalingen betreffende de wegen noch betreffende de parkeergelegenheid op straat. Het BBP voorziet in de mogelijkheid om af te zien van de verplichting om parkeerplaatsen aan te leggen in de woningen indien de omstandigheden van het terrein het noodzakelijk maken om van deze verplichting af te zien.

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

Bovendien is de door het BBP geboden mogelijkheid om af te wijken van de ministeriële omzendbrief niet langer relevant, aangezien de omzendbrief niet langer van toepassing is. Er kan derhalve van worden uitgegaan dat titel VIII van de GSV van toepassing is, waardoor de vraagstukken in verband met de opheffing in dit opzicht worden beperkt.

Openbaar vervoer

In de MWS wordt de Antwerpsesteenweg opgenomen als 'Comfort' voor het openbaar vervoer, en de Boudewijnlaan is opgenomen als 'Comfort' en 'Plus buiten de rijweg' (Metro), wat van deze twee assen dus belangrijke assen maakt voor de circulatie van het openbaar vervoer. Er zijn twee afdalingen naar de metro binnen de perimeter van het BBP, langs de Boudewijnlaan.

De perimeter van het BBP bevindt zich in zone A op de toegankelijkheidskaart van de GSV. Naast de nabijheid van de metro en het Noordstation, dat talrijke verbindingen biedt (trein, premetro, bus), worden de buurt en de wijk in het algemeen bediend door talrijke buslijnen van de MIVB en De Lijn.

→ ***Met betrekking tot het openbaar vervoer:*** Het is onwaarschijnlijk dat de opheffing van het BBP gevolgen zal hebben voor de vraag naar openbaar vervoer als gevolg van de verschillende functies (over het algemeen een vergelijkbaar bouwpotentieel en een vergelijkbare mix van functies met of zonder opheffing van het BBP). Aangezien het vraagstuk van het openbaar vervoer en de ontwikkeling van het wegennet niet in het BBP aan bod komt, zal de opheffing ervan geen specifieke gevolgen hebben.

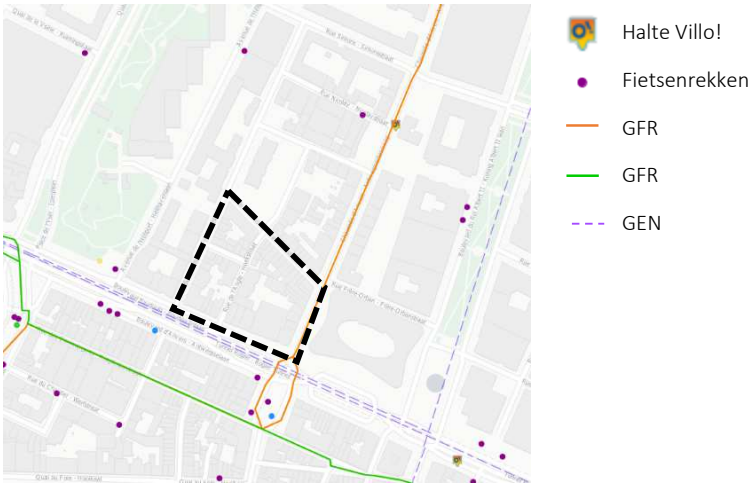
Actieve modaliteiten

In de MWS wordt de Antwerpsesteenweg beschouwd als een 'Comfort'-as voor fietsen, en de Boudewijnlaan als een 'Plus'-as.



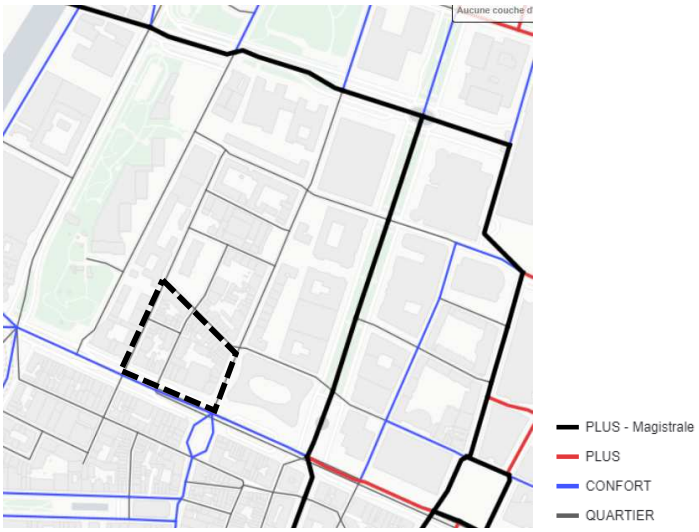
MWS fietsen (Mobigis, 2021)

Er loopt een GFR over de Antwerpsesteenweg, voorzien van fietssuggestiestroken. Een FietsGEN loopt langs de Boudewijnlaan. Twee Villo!-parkeerterreinen bevinden zich op ongeveer 250 m van de site: één aan de Antwerpsesteenweg, de andere aan de kleine ring. Er zijn geen fietsenrekken in de perimeter. De dichtstbijzijnde fietsenrekken bevinden zich aan de andere kant van de binnenring (Antwerpsepoort).



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

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



Voetgangers MWS (Mobigis, 2021)

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

→ ***Met betrekking tot de zachte vervoerswijzen***:

De opheffing van het BBP zal naar verwachting geen specifiek effect hebben op zachte vervoerswijzen, aangezien de kwestie van zachte vervoerswijzen niet rechtstreeks in het BBP wordt behandeld.

6.4.5 Met betrekking tot omgevingsgeluid en -trillingen

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



Geluidszone (Leefmilieu Brussel)

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

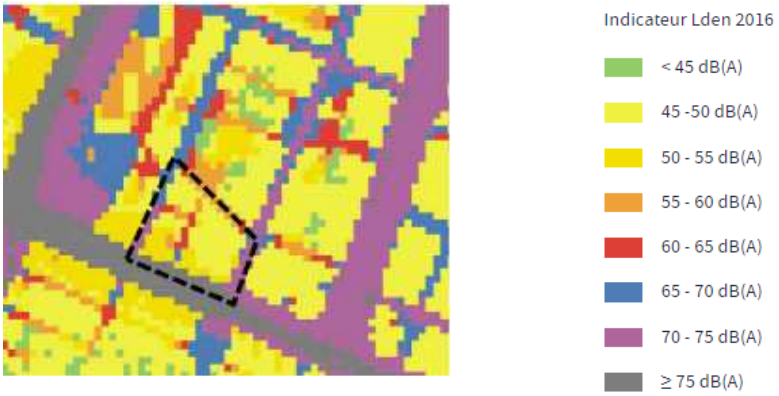
	Lu.	Ma	Me	Je.	Ve.	Sa.	Di./ fériés
7h à 19h	A	A	A	A	A	B	C
19h à 22h	B	B	B	B	B	C	C
22h à 7h	C	C	C	C	C	C	C

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

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

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

In de bestaande situatie houdt de geluidshi



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

nder (en de trillingen) in de buurt hoofdzakelijk verband met het verkeer van gemotoriseerde voertuigen op de verschillende wegen in de perimeter:

De Boudewijnlaan en de Antwerpsesteenweg zijn de assen die de grootste impact hebben op de perimeter van het BBP, met Lden-geluidsniveaus van meer dan 75 dB(A) op de Boudewijnlaan en 70 dB(A) op de Antwerpsesteenweg, die de drempelwaarden overschrijden. Een uitgang van de Rogiertunnel leidt langs de perimeter van het BBP. We vermelden dat de hele zone van het BBP (uitgezonderd de kleine ring die een 50 km/u-zone is) sinds 1 januari 2021 een zone 30 is, terwijl de kaarten dateren van 2016 en dus geen rekening houden met deze nieuwe situatie. Over het geheel genomen ligt het Lden-geluidsniveau binnen de bouwblokken onder de 50 dB(A), maar zelden onder de 45 dB(A) zoals voorzien voor woongebieden.
De geluidsbelastingkaart van het spoorwegverkeer geeft weinig impact (Lden< 45dB(A)) op de perimeter.
Ook het luchtverkeer heeft een geringe invloed op het gebied, maar kan af en toe hoorbaar zijn (zone 0 van het besluit inzake vliegtuiglawaai).

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

In en rond de perimeter zijn verschillende activiteiten aanwezig die a priori onderworpen zijn aan het besluit van 21 november 2002 betreffende de strijd tegen geluid en trillingen afkomstig van ingedeelde inrichtingen. De dichtstbijzijnde aanwijsbare activiteiten die van invloed zouden kunnen zijn op de geluids- en trillingsomgeving zijn voornamelijk de handelszaken en de polikliniek. Bij deze activiteiten kan vooral geluid worden veroorzaakt door technische voorzieningen (ventilatie-eenheden, koelinstallaties, compressoren, enz.) en door leveringen, bezoekers.

→ De opheffing van het BBP zal de geluids- en trillingscontext van het blok waarschijnlijk niet ingrijpend veranderen. Het BBP is namelijk reeds ten uitvoer gelegd en de toepassing van de regelgevingsplannen die de toekomstige besluiten en werkzaamheden zullen omkaderen (GBP en

GSV) zal geen wijziging van de kenmerken van het blok in termen van lawaai en trillingen met zich brengen. Er zij ook op gewezen dat de opheffing van het BBP de mogelijkheden om in het binnenhuizenblok te bouwen (achterbouw) en de mogelijke overlast die daarmee gepaard gaat, zal beperken.

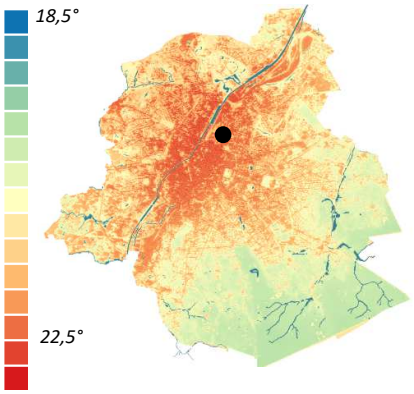
Gezien het bebouwde karakter van de blokken en de bijna volledige tenuitvoerlegging van het BBP, zal de opheffing van het BBP niet leiden tot grote veranderingen in de wijk (toename van de bevolking, komst van nieuwe functies) die het verkeer of andere geluidsoverlast in de wijk zouden kunnen doen toenemen.

6.4.6 Met betrekking tot het microklimaat

Hitte-eilanden

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





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

Het hele gebied van het BBP heeft sterk te lijden onder het hitte-eilandeffect en dit effect is zelfs nog meer uitgesproken langs de Boudewijnlaan. Het gebrek aan vegetatie en het zeer ondoordringbare karakter van de bouwblokken verklaren de afwezigheid van koelere gebieden. De dichtstbijzijnde koelere gebieden zijn het Maximiliaanpark in het westen en de zeer groene Albert II-laan in het oosten, evenals enkele binnenhuizenblokken.

→ Wat de **warmte-eilanden** betreft, zal de opheffing van het BBP waarschijnlijk positieve gevolgen hebben, aangezien het bouwpotentieel van het blok lager is en de voorschriften 0.6 van het PRAS en 12 en 13 van titel 1 van de GSV van toepassing zijn en de vergroening en doorlaatbaarheid van het binnenhuizenblok bevorderen.

Zonlicht

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

Bestaande toestand:

9u *13u* *16u*



Zomerzonnewende (21/06)



Equinoxen (21/03 en 21/09)



Winterzonnewende (21/12)

→ De opheffing van het BBP zal de **microklimaatsituatie** waarschijnlijk niet ingrijpend veranderen. Dit laatste is immers reeds globaal ten uitvoer gelegd en de toepassing van de regelgevingsplannen die de toekomstige besluiten en werkzaamheden zullen omkaderen (hoofdzakelijk GBP en GSV) zal geen wijzigingen meebrengen van de kenmerken van het blok die het microklimaat zouden kunnen beïnvloeden. Er zij echter op gewezen dat de GSV toestaat dat gebouwen naast de hoogste

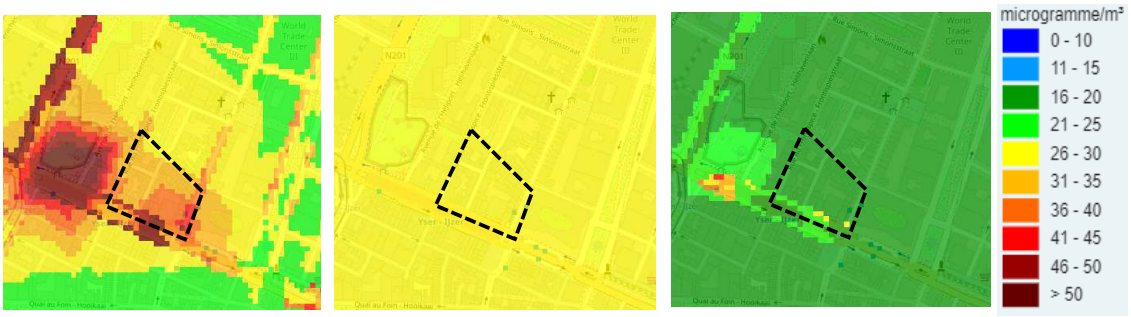
gebouwen (tot 9 verdiepingen in plaats van 7 in het BBP) hoger worden dan het BBP toestaat. Deze mogelijkheid zal echter waarschijnlijk geen significante gevolgen hebben voor het zonlicht.

6.4.7 Met betrekking tot de luchtkwaliteit

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

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

Wat de normen van de Europese richtlijn betreft, bevindt de perimeter zich in een omgeving waar de gemiddelde concentratie van NO_2 vrij hoog is (26-50 µg/m³), en de jaarlijkse concentraties van O_3 en fijn stof PM10 minder significant zijn (respectievelijk 26-30 µg/m³ en 16-30 µg/m³).



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

De hoge concentraties stikstofoxide moeten in verband worden gebracht met de uitgang van de Rogier-tunnel die uitkomt op de Boudewijnlaan, ter hoogte van de perimeter van het BBP. De hogere PM10-waarden komen ook op deze plaats voor.

De concentraties zwarte koolstof zijn het hoogst aan de Hoekstraat, de Boudewijnlaan en de Antwerpsesteenweg.

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

6.4.8 Met betrekking tot de bodem, ondergrond en het grondwater

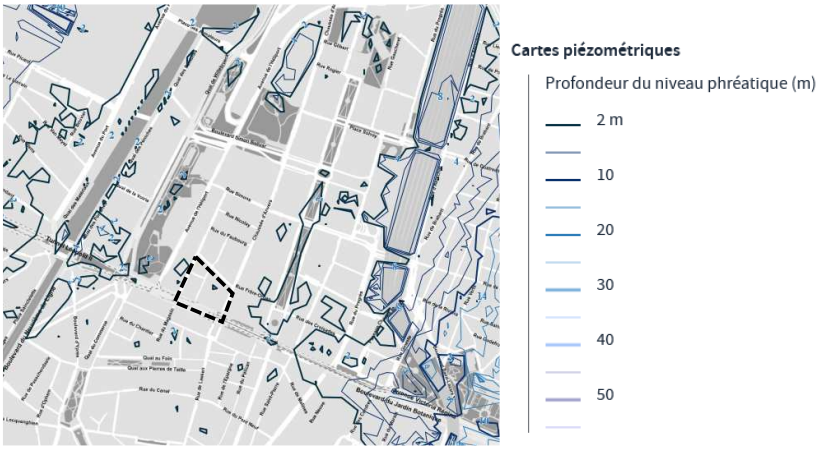
Bodem en ondergrond

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

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

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

De ondoorlaatbaarheidsgraad in de perimeter is hoog: de terreininname van de gebouwen binnen de blokken bedraagt 80,5% (54,4% van de perimeter). Bovendien is een groot deel van de onbebouwde gebieden ondoorlaatbaar (wegen, koeren, enz.) Meer dan 90% van de bodem is ondoorlaatbaar gemaakt binnen de perimeter van het BBP. De enige gebieden met enige mate van doorlaatbaarheid zijn de tuinen in



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

het binnenhuizenblok.

Wat de bodemgezondheid betreft wordt het centrale gedeelte van bouwblok B gecategoriseerd als verontreinigd en potentieel verontreinigd (categorie 0+3), terwijl het centrale perceel wordt gecategoriseerd als potentieel verontreinigd (categorie 0). In hetzelfde bouwblok, aan de Boudewijnlaan, is één perceel ingedeeld als licht verontreinigd zonder risico (categorie 2). Een ander perceel aan de kant van de Harmoniestraat is gecategoriseerd als vervuild (categorie 3).



Bodemgesteldheid (Leefmilieu Brussel, 2020)

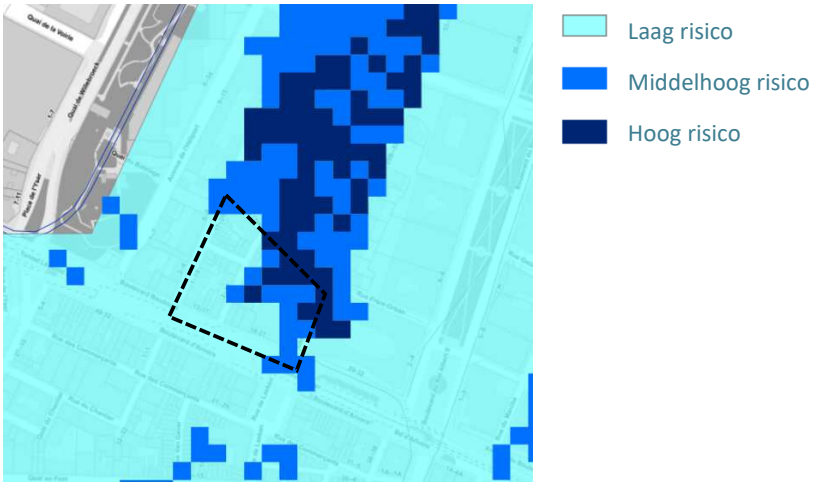
Oppervlaktewater

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

Regenwater

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

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



Overstromingsrisico's (Leefmilieu Brussel, 2019)

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

Afvalwater

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

→ Het BBP bevat geen specifieke voorschriften met betrekking tot **de bodem, de ondergrond** of **de waterhuishouding**, met uitzondering van de beperking van bijgebouwen in het gebied voor koeren en tuinen met de bouw van bijgebouwen tot 50% of 75% (afhankelijk van de hoogte van het bijgebouw) van de zone, met de verplichting om ten minste 50% van de onbebouwde oppervlakte te beplanten;

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

- Voorschrift 0.6 van het GBP geeft aan dat de handelingen en werken bij voorrang de groene, en vervolgens de minerale, esthetische en landschapskwaliteit van de binnenterreinen van bouwblokken moeten verbeteren en dat ze er de instandhouding of de aanleg van oppervlakken in volle grond moeten bevorderen. De handelingen en werken die de binnenterreinen van bouwblokken aantasten, zijn onderworpen aan de speciale regels van openbaarmaking.
- De voorschriften van Titel I van de GSV over de bouwdiepte beperken de uitbreidingsmogelijkheden in het binnenhuizenblok meer dan het BBP dat doet en bieden daarom een groter potentieel voor gebieden voor koeren en tuinen dan het BBP.
- Het voorschrift inzake binnenplaatsen en tuinen in de GSV (Titel I: artikelen 12 en 13: “De inrichting van de gebieden voor koeren en tuinen en van zijdelingse inspringstroken heeft tot doel het groen uitzicht kwantitatief en kwalitatief te verbeteren” en “Het gebied voor koeren en tuinen bestaat voor minstens 50% van de oppervlakte uit doorlaatbare oppervlakte”) garanderen op doeltreffender wijze dan het BBP de doorlaatbaarheid en de beplanting van de binnenhuizenblokken.
- Het opleggen van een regenput en groene daken door titel I van de GSV dragen bij tot de waterhuishouding op het perceel.

Bovendien is de mix van functies die door het BBP worden toegestaan in grote lijnen vergelijkbaar (dezelfde soorten functies op niveau van de perimeter) met die welke door het GBP worden toegestaan. Het is dus onwaarschijnlijk dat de opheffing van het BBP een significant effect zal hebben op de bodem- en waterverontreiniging als gevolg van de functies die in het gebied zouden worden toegestaan. Evenzo komt het door het BBP toegestane bouwpotentieel in grote lijnen overeen met

het door de GSV toegestane bouwpotentieel. De opheffing van het BBP zal daarom waarschijnlijk niet leiden tot een toename van het waterverbruik en de productie van afvalwater.

6.4.9 Op het niveau van de fauna en flora

De algemene ecologische context is vrij slecht, met ongeveer 2 % van de perimeter van het BBP in volle grond. De vergroeningsgraad van de bouwblokken is dus vrij laag. De ramingen van de BAF+ per bouwblok, zoals opgesteld door Leefmilieu Brussel, bevestigen deze gegevens, aangezien de BAF+ 0,08 bedraagt voor de bouwblokken A en B en 0,1 voor bouwblok C. Zowel de blokken als hun onmiddellijke omgeving zijn niet opgenomen in het Brussels Ecologisch Netwerk.

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

- in de openbare ruimte: enkele bomenrijen aan de Antwerpsesteenweg, de Boudewijnlaan en de Frontispiesstraat;
- in de binnenhuizenblokken: de tuinen van de woningen;

De avifauna die in de wijk wordt waargenomen, bestaat uit huismussen, zwarte gierzwaluwen, zwarte roodstaarten en kwikstaarten (Leefmilieu Brussel, sinds 2001), wat vrij typisch is voor een stedelijke omgeving.



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

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



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

→ Het BBP bevat het volgende voorschrift dat gevolgen kan hebben voor de **fauna en flora** in de perimeter: de beperking van bijgebouwen in het gebied voor koeren en tuinen met de bouw van bijgebouwen tot 50% of 75% (afhankelijk van de hoogte van het bijgebouw) van de zone, met de verplichting om ten minste 50% van de onbebouwde oppervlakte te beplanten.

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

- Voorschrift 0.6 van het GBP geeft aan dat de handelingen en werken bij voorrang de groene, en vervolgens de minerale, esthetische en landschapskwaliteit van de binnenterreinen van bouwblokken moeten verbeteren en dat ze er de instandhouding of de aanleg van oppervlakken in volle grond moeten bevorderen. De handelingen en werken die de binnenterreinen van bouwblokken aantasten, zijn onderworpen aan de speciale regels van openbaarmaking.
- De voorschriften van Titel I van de GSV over de bouwdiepte beperken de uitbreidingsmogelijkheden in het binnenhuizenblok meer dan het BBP dat doet en bieden daarom een groter potentieel voor gebieden voor koeren en tuinen dan het BBP.
- Het voorschrift inzake binnenplaatsen en tuinen in de GSV (Titel I: artikelen 12 en 13: “De inrichting van de gebieden voor koeren en tuinen en van zijdelingse inspringstroken heeft tot doel het groen uitzicht kwantitatief en kwalitatief te verbeteren” en “Het gebied voor koeren en tuinen bestaat voor minstens 50% van de oppervlakte uit doorlaatbare oppervlakte”.
- De verplichting van groene daken door Titel I van de GSV.

6.4.10 Met betrekking tot de energie

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

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

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

6.4.11 Met betrekking tot het afval

Het BBP bevat geen voorschriften inzake afvalbeheer.

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

6.4.12 Op het niveau van de mens

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

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

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

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

Er zijn geen beperkingen ten aanzien van de milieuwetgeving.

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

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

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

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

7.2 De cumulatieve aard van de effecten:

Niet van toepassing.

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

Niet van toepassing.

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

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

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

→ bijzondere natuurlijke kenmerken of bijzonder cultureel erfgoed

Niet van toepassing.

→ de overschrijding van de milieukwaliteitsnormen of van grenswaarden

Niet van toepassing.

→ intensief grondgebruik

Niet van toepassing.

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

Niet van toepassing.

8 CONCLUSIES

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

Van de BBP's die a priori zouden kunnen worden opgeheven, heeft de Stad het BBP nr. 46-41 "Boudewijn-Harmonie", gelegen in de Noordwijk van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, hernomen.

Ter herinnering, de motivering voor de goedkeuring van het BBP 'Boudewijn-Harmonie' in 1989 was de volgende:

- Herstructurering van de blokken die veel leegstaande gebouwen omvatten, rekening houdend met de mogelijkheid van hergroepering van percelen;
- Bouwprofielen opleggen die in overeenstemming zijn met de plaatselijke typologie, met de mogelijkheid van hogere bouwprofielen op de Boudewijnlaan;
- De handel langs de Antwerpsesteenweg beschermen;
- De huisvesting beschermen en de kantoorfunctie beperken;
- Esthetische eisen stellen.

Het Brussels Hoofdstedelijk Gewest (alsook de Stad en de andere betrokken gemeenten) heeft sindsdien een eerste stedenbouwkundige visie uitgewerkt voor het Territorium Noord (Territorium met als hoofdas de Albert II-laan). Deze visie voor het Territorium Noord is net name overgenomen en uitgewerkt in het richtplan van aanleg Maximiliaan-Vergote (bekend als het RPA Max), dat wordt uitgevoerd. De perimeter van het BBP bevindt zich binnen de perimeter van het Territorium Noord en aan het lint van de perimeter van het RPA Max-project. De ontwikkeling ervan zal dan ook in overeenstemming zijn met deze nieuwe visie.

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

De totale opheffing van BBP nr. 46-41 "Boudewijn-Harmonie " is gerechtvaardigd in plaats van een wijziging en wordt gevraagd om de volgende redenen:

1. De toepassing van de voorschriften van het BBP heeft het mogelijk gemaakt de doelstellingen te bereiken, namelijk: herstructurering van de bouwblokken die veel leegstaande gebouwen bevatten, het opleggen van bouwprofielen die in overeenstemming zijn met de plaatselijke typologie, waarbij de mogelijkheid wordt geboden om op de Boudewijnlaan hogere gebouwen neer te zetten, bescherming van de handel langs de Antwerpsesteenweg, bescherming van de huisvesting en beperking van de kantoorfunctie, en het vaststellen van esthetische voorschriften.
2. Het BBP stelt slechts weinig uitdagingen in verband met andere regelgevingen, waarvan de belangrijkste de volgende zijn:
   - Het GBP schrapt de verplichting tot handelszaken op de benedenverdieping van de

Antwerpsesteenweg (hoewel deze nog steeds zijn toegestaan door het GBP).

- Het feit dat het GBP meer secundaire bestemmingen (in vergelijking met het BBP) toestaat en de drempels daarvoor beperkt, hetgeen meer in overeenstemming is met de huidige doelstellingen op dit gebied.
- de GSV en het GBP (voorschrift 0.6) staan de beperking van de inplantingsmogelijkheden en van de bouwhoogtes van de constructies in het binnenhuizenblok toe, in tegenstelling tot het BBP.
- Met de GSV is mogelijk een beperkte verhoging van de bouwprofielen van de gebouwen langs de Boudewijnlaan.
- Het schrappen van esthetische voorschriften, waarvan vele achterhaald zijn. Er zij ook op gewezen dat het GBP een groot deel van de perimeter als GCHEWS omvat.
-

De voorschriften van de GSV, het GBP en de toepassing van de beginselen van een goede plaatselijke ordening, omkaderd door de Visie Territorium Noord, zullen het dus mogelijk maken om ontwikkelingsprojecten op een harmonieuze manier in te passen. Het BBP vormt evenmin een probleem wat de rooilijnen betreft, aangezien de huidige inplanting via de GSV zal worden gehandhaafd. De opheffing van het BBP vereist niet dat een nieuw rooilijnenplan wordt aangenomen.

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

Tot slot zal de volledige opheffing van het plan geen grote effecten hebben op de omgeving.