

September 2019

Nota betreffende de volledige opheffing van het BPA "Blok 252"

Inhoudsopgave

1. INLEIDING	4
1.1. <i>Doelstelling en inhoud van de onderhavige nota</i>	4
1.2. <i>Voorwerp van het opheffingsvoorstel</i>	4
1.2.1. Algemene lokalisatie van het BPA.....	4
1.2.2. Filosofie van het BPA	5
2. UITEENZETTING VAN DE GRONDEN VOOR OPHEFFING VAN HET BPA	8
2.1. <i>Niet-conformiteit met de hiërarchie van de plannen</i>	8
2.1.1. Het Gewestelijk Plan voor Duurzame Ontwikkeling.....	8
2.1.2. Het Gewestelijk Bestemmingsplan (GBP)	10
2.1.3. Het Gemeentelijk Ontwikkelingsplan (GemOP)	11
2.2. <i>Voorbijgestreefdheid van de vaststellingen</i>	12
2.3. <i>Effecten van de opheffing van het BPA</i>	13
3. VERANTWOORDING VAN DE OPHEFFING VAN HET BPA	14

1. Inleiding

1.1. Doelstelling en inhoud van de onderhavige nota

Doel van dit verslag is het verantwoorden van de noodzaak tot opheffing van het BPA "Blok 252", goedgekeurd door de Brusselse Hoofdstedelijke Regering op 18/12/1961.

Bij dit verslag hoort een nota ter bepaling van de vermoedelijke omvang van de milieueffecten van de opheffing van het BPA, in het licht van bijlage D van het BWRO.

1.2. Voorwerp van het opheffingsvoorstel

1.2.1. Algemene lokalisatie van het BPA

De perimeter van het BPA "Blok 252" situeert zich in de gemeente Anderlecht. Deze omvat een oppervlakte van 2,17 ha en wordt afgebakend door de Buffonstraat, Adolphe Willemysstraat, Martin Van Lierstraat en Broekstraat.

De perimeter bestaat uit één enkel huizenblok voornamelijk ingenomen door woningen, een kinderdagverblijf (ter hoogte van de Buffonstraat en de Broekstraat) en groene open ruimten (tuinen achter gebouwen, een square en een grote niet-bebouwde oppervlakte op het binnenterrein van het huizenblok). Over het algemeen wordt het huizenblok ingenomen door twee types gebouwen:

- Mandelige gebouwen langs de straten die het huizenblok omgeven.
- Een woonblok ter hoogte van de square in achteruitbouw t.o.v. de Broekstraat.

De onderstaande afbeelding geeft de perimeter van het BPA en de huidige bezetting weer.



Afbeelding 1: Perimeter van het BPA "Blok 252" (in het blauw) (orthofotoplan BruGIS, 2017)

1.2.2. Filosofie van het BPA

1.2.2.1. Algemene principes

Het in het kader van het BPA gevoerde stedenbouwkundige beleid is gericht op het creëren van gunstige voorwaarden voor de economische, sociale en culturele ontwikkeling van het afgebakende gebied. Hierbij wordt de toekomst niet in definitieve trekken vastgelegd, maar worden wel de contouren van de gewenste evolutie geschetst, waarbij ruimte wordt gelaten voor onvoorzienbare factoren.

Het plan moet dus een dynamisch beheersinstrument zijn waarbij kaderlijnen worden getrokken die niet overschreden mogen worden om het evenwicht van de wijken en hun activiteiten niet in het gedrang te brengen.

Het werk wordt bijgevolg gestructureerd rond een hiërarchische karakterisering van de openbare ruimten. Op basis hiervan kan enerzijds de geschiktheid van hun inrichtingen worden bepaald en anderzijds de graad van bescherming en ontwikkeling van de woonfunctie, en de beperking qua vestiging van arbeidsplaatsen; de voorzieningen van collectief belang, beschouwd als polariserende elementen voor het wijkleven, veronderstellen een bijzondere en opmerkelijke stadsvorm.

De algemene doelstelling die wordt nagestreefd, is dus het verzekeren van de economische, sociale en culturele ontwikkeling binnen het afgebakende gebied met het oog op het behoud en de versterking van het bestaande materiële kader en van de gemengdheid van de activiteiten die er plaatsvinden.

1.2.2.2. Samenstelling van het BPA

Het BPA "Blok 252" werd op 18/12/1961 bij koninklijk besluit goedgekeurd. Dit besluit omvat de volgende artikelen:

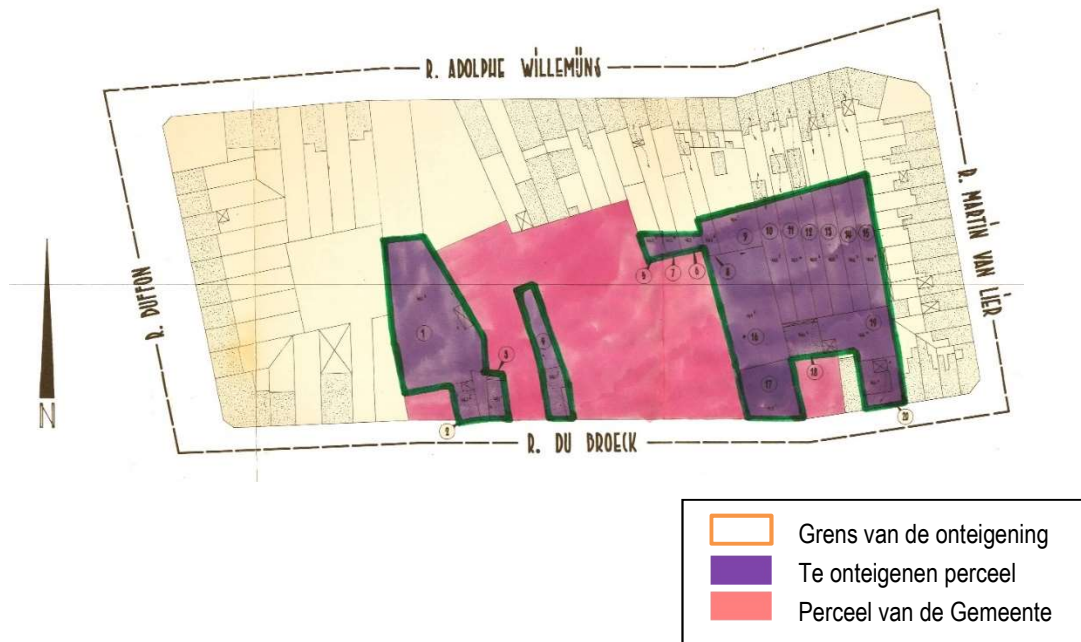
"Artikel 1: Het bijgaand bijzonder plan van aanleg voor het blok 252 van de gemeente Anderlecht wordt goedgekeurd.

Artikel 2: De op genoemd plan aangeduide onteigeningen zullen mogen uitgevoerd worden overeenkomstig de procedure bepaald bij de wet van 3 januari 1934.

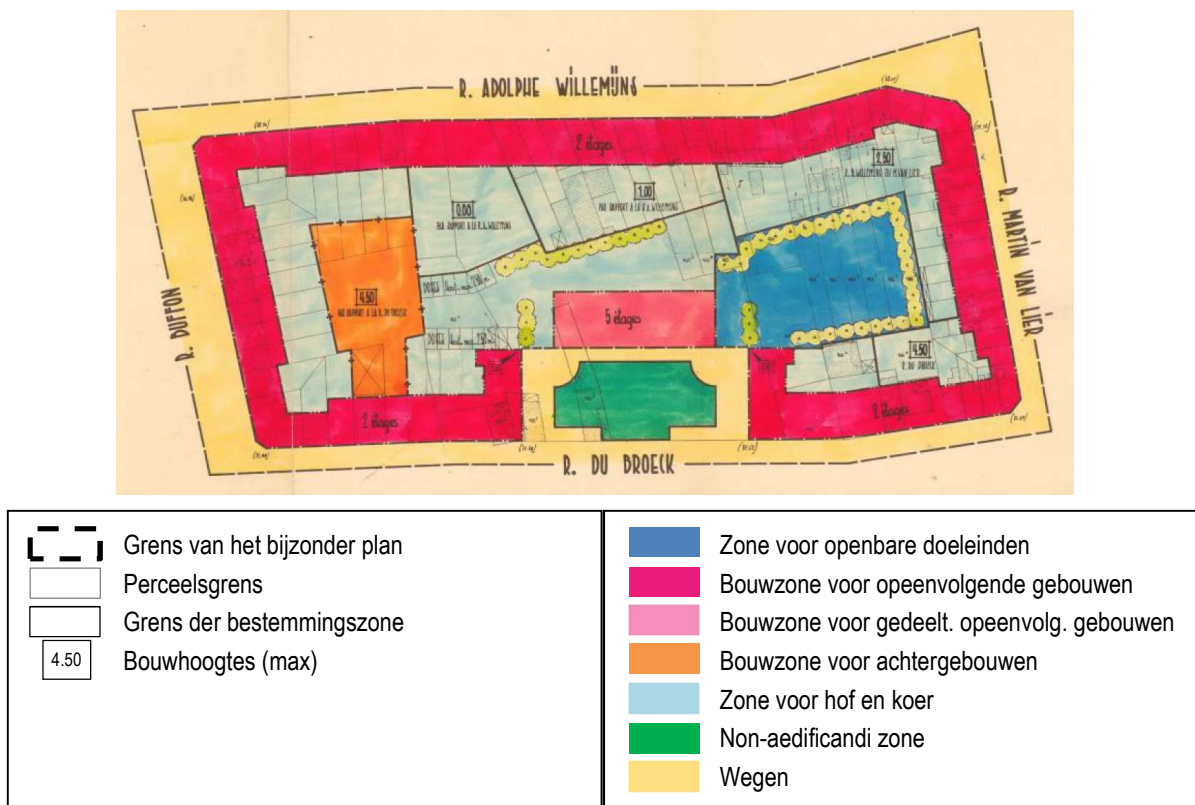
Artikel 3: Onze Minister van Openbare Werken is belast met de uitvoering van dit besluit. "

Het BPA bestaat uit de woordelijke voorschriften ("stedenbouwkundige voorschriften"), een onteigeningsplan¹ en een bestemmingsplan. Deze twee laatste plannen worden in onderstaande afbeeldingen weergegeven.

¹ De Gemeente Anderlecht beschikt over geen enkel bewijs met betrekking tot de uitvoering van het onteigeningsplan.



Afbeelding 2: Onteigeningsplan van het BPA "Blok 252" (Gemeente Anderlecht, 1961)



Afbeelding 3: Bestemmingen van het BPA "Blok 252" (Gemeente Anderlecht, 1961)

1.2.2.3. Ontwikkelingsdoelstellingen

In de documenten die samen het BPA vormen, wordt geen enkele expliciete doelstelling vastgelegd. De doelstellingen die men uit het voorgestelde kan afleiden, zijn evenwel:

- Het vormen van een doorlopende bouwlijn ("verplicht bouwfront") langs de straten die het huizenblok omgeven (uitgezonderd twee onderbrekingen ter hoogte van de square voor toegang tot het binnenterrein van het huizenblok).
- Het creëren van een square in achteruitbouw t.o.v. de Broekstraat, met het oog op het optrekken van een hoger gebouw op het binnenterrein van het huizenblok.
- Het inrichten van parkingzones op het binnenterrein van het huizenblok, niet zichtbaar vanuit de openbare ruimte (wegen) en omgeven door aanplantingen om de uitzichten op de tuinen achter de mandelige gebouwen te filteren.

2. Uiteenzetting van de redenen voor opheffing van het BPA

In dit punt worden de verschillende redenen uiteengezet die de volledige opheffing van het BPA "Blok 252", in plaats van de wijziging ervan, verantwoorden. Het betreft bovendien redenen gerelateerd aan het niet afgestemd zijn van het BPA ten opzichte van de hogere plannen van aanleg (strategische en verordenende plannen) die thans van toepassing zijn en incoherenties ten opzichte van de stedenbouwkundige visie en doelstellingen op gemeentelijke en gewestelijke schaal.

Vervolgens worden de belangrijkste verouderde punten van het BPA geïdentificeerd en ten slotte worden de effecten en de verantwoording voor de opheffing van het BPA vermeld.

2.1. Niet-conformiteit met de hiërarchie van de plannen

Hier dient gewezen op de plannen van aanleg (strategische en verordenende plannen) die hiërarchisch boven het BPA staan:

- [1] Het Gewestelijk Plan voor Duurzame Ontwikkeling (GPDO) – een strategisch plan voor ruimtelijke ordening op gewestniveau, goedgekeurd door de Brusselse Hoofdstedelijke Regering op 12/07/2018;
- [2] Het Gewestelijk Bestemmingsplan (GBP) – plan met verordenende waarde, goedgekeurd door de Brusselse Hoofdstedelijke Regering in 2001, voorwerp van verscheidene gedeeltelijke wijzigingen en correcties tussen 2008 en 2017, waaronder die van 02/05/2013 (het zogenaamde "demografische GBP", verschenen in het BS van 29/11/2013);
- [3] Het Gemeentelijk Ontwikkelingsplan (GemOP) – strategisch plan voor ruimtelijke ordening op gemeenteniveau, goedgekeurd door de Gemeenteraad op 23/10/2014 en goedgekeurd door de Brusselse Hoofdstedelijke Regering op 26/03/2015.

De goedkeuring van al deze plannen van aanleg (tussen 2013 en 2018) valt veel later dan de goedkeuring van het BPA "Blok 252" (1961). Het bestaan van een plan met een lagere hiërarchie (het BPA) goedgekeurd op een zover in de tijd verwijderd ogenblik ten opzichte van plannen met een hogere hiërarchie (bijvoorbeeld zoals het GBP) dreigt te resulteren in incompatibiliteiten met betrekking tot de doelstellingen en/of bestemmingen voorzien voor het gebied.

2.1.1. Het Gewestelijk Plan voor Duurzame Ontwikkeling

Het Gewestelijk Plan voor Duurzame Ontwikkeling (GPDO) vervangt het Gewestelijk Ontwikkelingsplan (GewOP) van 2002. Na herziening in 2013 en onderwerping aan een openbaar onderzoek in 2017 werd de definitieve versie van het plan op 12 juli 2018 goedgekeurd. Het GPDO zal in voege treden 15 dagen na de publicatie in het Belgisch Staatsblad.

Het GPDO heeft de ambitie om van Brussel een meer aantrekkelijke stad, een meer inclusieve stad op sociaal vlak, een meer competitieve stad op economisch vlak, een meer creatieve stad op onderzoeksvlak, en een groenere en meer doeltreffende stad op het vlak van het gebruik van energie en grondstoffen te maken.



Afbeelding 4: Uittreksel uit kaart 8 "Het stadsproject" (GPDO, 2018)

Het BPA valt in geen enkel specifiek ontwikkelingsgebied van het GPDO. Wel blijkt het stadsproject verschillende ambities te hebben in de onmiddellijke nabijheid van de zone:

- Verscheidene stadsvernieuwingsgebieden bestaande uit huizenblokken ten westen van de Maria Groeninckx-De Maylaan, ten zuiden van de Sylvain Dupuislaan en ten oosten van de Broekstraat;
- Een te creëren of te bestuderen openbare hoge capaciteitsvervoerslijn ten zuidwesten en ten oosten van de perimeter van het BPA;
- Een te creëren lokale identiteitskern rondom het De Lindeplein, ten zuiden van de perimeter van het BPA.

Er dient aan herinnerd dat, zoals eerder toegelicht, de opheffing van het BPA impliceert dat de voorschriften van de GSV inzake bouwhoogte en -diepte van de eventueel voor de site voorziene nieuwe bouwwerken van toepassing zullen zijn. De vervanging van een van de bestaande gebouwen kan leiden tot een vermindering van de dichtheid van het bebouwde

kader van de site, wat tegengesteld zou zijn aan een van de hoofdstrategieën van het GPDO: "de beheerste verdichting van het grondgebied". Indien bijvoorbeeld het woongebouw in open orde met bouwprofiel GV+5 zou worden afgebroken, zou het nieuwe gebouw, overeenkomstig de voorschriften van de GSV, veel lager moeten zijn dan in de bestaande toestand.

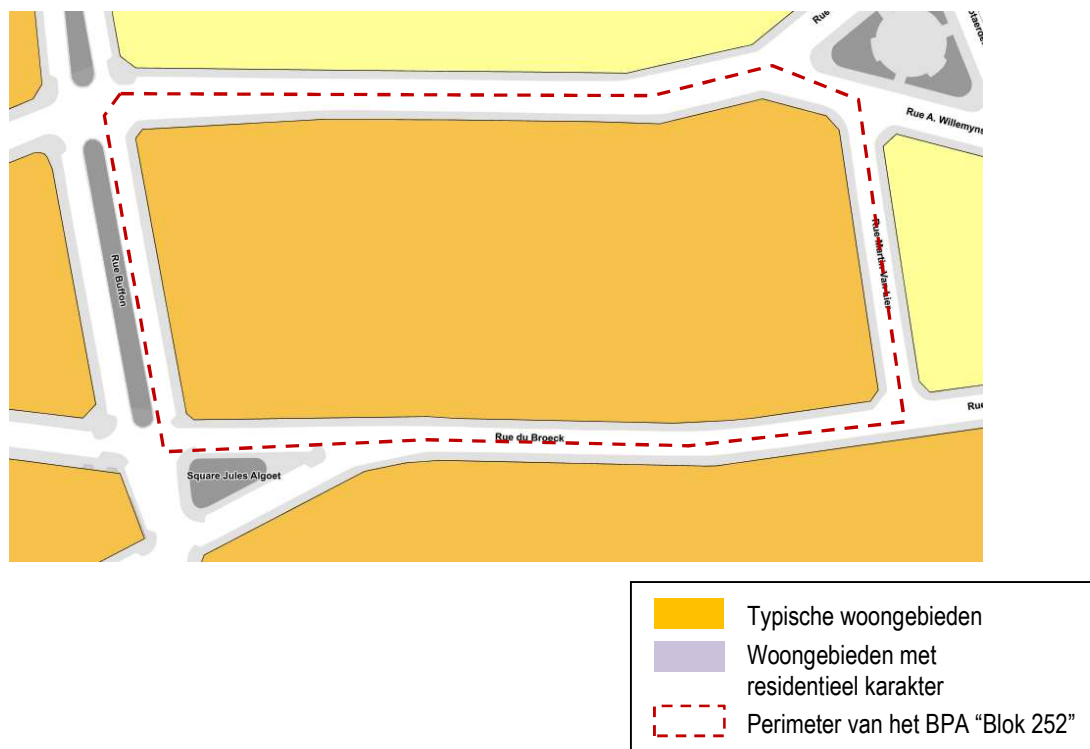
Rekening houdend met dit aspect dient er opgemerkt dat, **aangezien het BPA niet direct in de gebieden van de stedelijke ontwikkelingsprojecten valt, de opheffing ervan geen andere effecten voor de door het GPDO bepaalde doelstellingen met zich mee zal brengen.**

2.1.2. Het Gewestelijk Bestemmingsplan (GBP)

Het Gewestelijk Bestemmingsplan (GBP) zoals in 2001 goedgekeurd, onderging verscheidene gedeeltelijke wijzigingen en correcties tussen 2008 en 2017:

- Vernietiging door het arrest van de Raad van State nr. 188.117 van 20/11/2008;
- Vernietiging door het arrest van de Raad van State nr. 233.147 van 7/12/2015;
- Gedeeltelijke wijziging, het zogenaamde "demografische GBP", door het BBHR van 02/05/2013;
- Vernietiging door het arrest van de Raad van State nr. 237.528 van 1/03/2017;
- Gedeeltelijke wijziging door het BBHR van 06/07/2017.

Volgens de bodembestemmingskaart van het GBP valt de site van het BPA volledig in een "typisch woongebied".



Afbeelding 5: Gewestelijk Bestemmingsplan (BruGIS, 2013)

Na goedkeuring van het GBP in 2001 werden bepaalde beperkingen van de door het BPA in 1961 gedefinieerde bestemmingen op impliciete wijze opgeheven. Het BPA stelt daarentegen striktere eisen dan het GBP met betrekking tot kantoren en hotels. Deze beperkingen zijn vandaag van toepassing.

Daarom **leidt de opheffing van het BPA tot de (beperkte) toelating van twee nieuwe functies in de perimeter:** kantoren en hotels.

2.1.3. Het Gemeentelijk Ontwikkelingsplan (GemOP)

Het volledige dossier van het Ontwerp van GemOP en zijn MER werden definitief goedgekeurd door de gemeenteraad van 23 oktober 2014 en door de Brusselse Hoofdstedelijke Regering (BBHR 26/03/2015). Het betreft een instrument voor het beheer, de planning en de beoordeling van alle handelingen van het gemeentebestuur.

De maatregelen van het GemOP hebben betrekking op zeer uiteenlopende aspecten: de kwaliteit van de openbare ruimten, het behoud van het erfgoed, de renovatie van leegstaande gebouwen, de ontwikkeling van scholen en kinderdagverblijven, de inplanting van een GEN-station naast de Kuregembrug, de versterking van de netheidsacties, de ondersteuning van burgerinitiatieven, enz.

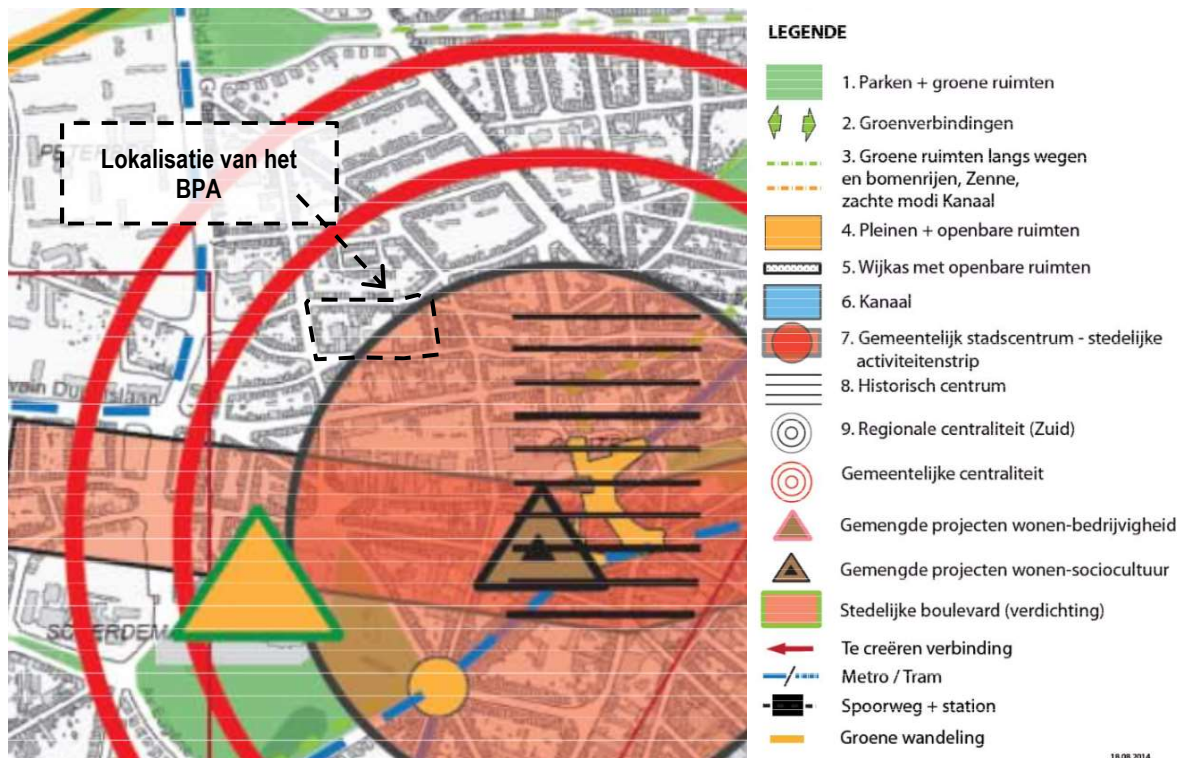
Het legt vijf algemene doelstellingen vast voor de ontwikkeling van de gemeente:

- De territoriale leesbaarheid verbeteren en de ruimte structureren;
- Anticiperen op de meest strategische zones;
- Het erfgoed valoriseren en de mogelijkheid voor een ambitieuze stadsvernieuwing scheppen;
- De roeping en de aantrekkelijkheid van de belangrijkste activiteitenpolen versterken;
- De voorwaarden voor een "beter samenleven" scheppen dankzij buurtdiensten (aanbod van voorzieningen, acties die de sociale cohesie stimuleren, ...) en het begrip duurzaamheid (tewerkstelling, huisvesting, ...) in de praktijk omzetten.

Het GemOP bestaat meer specifiek uit sleutelprojecten voor 4 zones: "Neerpede-Vogelzang", "Het Centrum", "Kuregem" en "Kanaal-Zuid". In deze vier zones vindt men een groot aantal problemen: zij zijn van grootstedelijk belang op gewestelijk niveau (demografisch GBP en GPDO) en op gemeentelijk niveau zijn ze prioritair en gelden ze als ontwikkelingsmotor.

Deze strategische zones zijn duidelijk gelokaliseerd, maar hun impact reikt duidelijk tot over hun grenzen, wat resulteert in een reeks transversale maatregelen die betrekking hebben op het gehele grondgebied.

De perimeter van het geanalyseerde BPA maakt deel uit van de zone "Het Centrum". De perimeter valt gedeeltelijk binnen de invloedssfeer van het stedelijk centrum van de gemeente rond het station Sint-Guido (ten zuidoosten van het BPA) valt, waar het GemOP de ontwikkeling van een handelspool van het stadscentrum voorziet.



Afbeelding 6: Uittreksel uit de kaart van het sleutelproject voor het Centrum (GemOP Anderlecht, 2014)

Tot slot dient opgemerkt dat de opheffing van het BPA geen impact heeft op de in het GemOP van Anderlecht geïdentificeerde projecten en doelstellingen.

2.2. Voorbijgestreefde bevindingen

In dit punt wordt nagegaan of de belangrijkste impliciete doelstellingen van het BPA al dan niet werden gerealiseerd en wordt hun relevantie onderzocht in het licht van de huidige stedenbouwkundige visies en ontwikkelingsdoelstellingen.

Vormen van een doorlopende bouwlijn

In de bestaande toestand respecteren de bouwwerken in de perimeter van het BPA strikt de door dit plan afgebakende rooilijnen (uitgezonderd twee onderbrekingen ter hoogte van de square voor toegang tot het binnenterrein van het huizenblok). De door het plan voorziene doorlopende bouwlijn werd dus gerealiseerd.

Creëren van een square

Het creëren van een square in achteruitbouw t.o.v. de Broekstraat, met het oog op het optrekken van een hoger gebouw op het binnenterrein van het huizenblok is een van opmerkelijkste aspecten van dit BPA. In de bestaande toestand, neemt een als groene ruimte ingerichte square de op het plan aangeduide locatie aan.

Inrichten van parkingzones op het binnenterrein van het huizenblok

De voorschriften van het plan voorzien twee grote parkingzones op het binnenterrein van het huizenblok: de ene op de koer van het gebouw met bouwprofiel GV+5, de andere op de zone met openbare bestemming.

In de bestaande toestand, wordt de koer van het gebouw met bouwprofiel GV+5 ingenomen door garageboxen, zoals aangegeven in de voorschriften van het BPA. Het merendeel van de aanplantingen aangegeven in het plan (om deze bouwwerken aan het oog van de tuinen achter de andere bouwwerken te onttrekken) is vandaag aanwezig.

Met betrekking tot de zone met openbare bestemming, is er een "scherm van aanplantingen" voorzien om de achtergevels "aan het oog te onttrekken", zoals aangegeven in het BPA. Deze zone wordt echter momenteel niet als autoparking gebruikt. Hoewel het BPA het optrekken van "gebouwen van openbaar nut met slechts een gelijkvloers" toelaat, is deze zone niet-bebouwd en volledig vergroend.

Er dient opgemerkt dat zo goed als alle doelstellingen van het BPA werden gerealiseerd en tot op vandaag grotendeels worden gerespecteerd.

2.3. Effecten van de opheffing van het BPA

We herinneren hier aan de niet-technische samenvatting van de nota betreffende de vermoedelijke effecten van de opheffing van het BPA, gerealiseerd volgens de bepalingen van Bijlage D van het BWRO:

- *"De opheffing van het BPA leidt tot de (beperkte) toelating van twee nieuwe functies in de perimeter: kantoren en hotels".*
- *"De opheffing van het BPA impliceert dat de voorschriften van de GSV inzake bouwhoogte en -diepte van de eventueel voor de site voorziene nieuwe bouwwerken van toepassing zullen zijn. De vervanging van een van de bestaande gebouwen kan leiden tot een vermindering van de dichtheid van het bebouwde kader van de site, wat tegengesteld zou zijn aan een van de hoofdstrategieën van het GPDO: "de beheerste verdichting van het grondgebied". (...)*

Rekening houdend met dit aspect dient er opgemerkt dat, aangezien het BPA niet direct in de gebieden van de stedelijke ontwikkelingsprojecten valt, de opheffing ervan geen andere effecten voor de door het GPDO bepaalde doelstellingen met zich mee zal brengen. "

- *De opheffing van het BPA heeft geen impact ten aanzien van de in het GemOP van Anderlecht geïdentificeerde projecten en doestellingen. "*
- *De opheffing van het BPA zal geen invloed hebben op [de] Gemeentelijke Stedenbouwkundige Verordeningen [van Anderlecht]. "*

3. Verantwoording van de opheffing van het BPA

Het onderhavige verslag geeft samengevat de verschillende redenen ter verantwoording van de opheffing van het BPA "Blok 252" weer, met name:

- De formele opheffing van het BPA zorgt voor een verduidelijking van de actuele rechtstoestand van het gebied, die niet erg duidelijk is als gevolg van impliciete opheffingen resulterend uit het in voege treden van verordenende documenten na de goedkeuring van het bijzonder plan van aanleg in 1961 (voornamelijk het GBP, goedgekeurd in 2001, en de GSV, van toepassing sinds 2007);
- Het wegwerken van incoherenties en de niet-afgestemdheid van het BPA ten opzichte van momenteel van kracht zijnde plannen van een hoger hiërarchisch niveau (GPDO, GBP, GemOP), meer bepaald diegene met betrekking tot de bestemmingen. Zo zijn twee functies (kantoren en hotels) in het GBP bijvoorbeeld beperkt toegelaten in "typisch woongebied", maar zijn deze niet toegelaten in de voorschriften van het BPA;
- Het gevaar bestaat dat de in het BPA opgelegde bouwhoogtes tegengesteld zijn aan de strategie van het GPDO voor een beheerste verdichting van het bestaande stedelijk weefsel²;
- Het bijzonder plan van aanleg werd zo goed als volledig uitgevoerd en vormt niet langer een toekomstvisie om de bestaande en toekomstige uitdagingen aan te gaan;
- Bij ontstentenis van een bijzonder bestemmingsplan, zullen eventuele kwesties m.b.t. de bestemming geregeld worden door de bepalingen van plannen van een hoger hiërarchisch niveau en dienen voor kwesties m.b.t. inplanting, bouwhoogtes en uitzicht de voorschriften van de gewestelijke en gemeentelijke stedenbouwkundige verordeningen, evenals de regels m.b.t. de 'goede plaatselijke aanleg' in acht te worden genomen.

Op basis van deze hoofdredenen is een opheffing van het BPA verantwoord in plaats van een wijziging ervan. Het GBP, de GSV, en het GemOP volstaan immers voor een correcte omkadering van elk project in de betreffende zone. De opheffing houdt geen belangrijke wijziging in met betrekking tot de bestemming. De bouwprofielen en plaatsingen zullen overeenkomstig de GSV worden bepaald.

De onderhavige opheffingsprocedure voor het BPA sluit aan bij de intenties die door de Gemeente werden geformuleerd in haar Gemeentelijk Ontwikkelingsplan, namelijk het juridisch opschonen van haar BPA's en BBP's (zij het zonder toepassing van artikel 63 van het BWRO, d.w.z. dat ze in het MER van het GemOP niet werden behandeld).

² De in het GPDO bepleite beheerste verdichting is een van de mogelijke middelen om een antwoord te formuleren op de uitdagingen en behoeften resulterend uit de demografische groei.