

September 2019

Opheffing van het BPA "Blok 252"  
Bepaling van de vermoedelijke omvang  
van de effecten (bijlage D van het  
BWRO)



## Inhoudsopgave

GLOSSARIUM .....	5
1. INLEIDING .....	6
1.1. Doelstelling en inhoud van de onderhavige nota .....	6
1.2. Herinnering aan de elementen van de procedure voor de opheffing van een BPA .....	6
1.3. Voorwerp van het opheffingsvoorstel .....	7
1.3.1. Algemene lokalisatie van het BPA.....	7
1.3.2. Redenen van opstelling en algemene filosofie van het BPA .....	8
1.3.3. Historische ontwikkeling en evolutie .....	9
1.3.4. Eigenaars van de site.....	11
1.3.5. Beschrijving van de bestaande toestand .....	12
2. VERGELIJKENDE ANALYSE.....	15
2.1. Vergelijkende analyse van de grafische voorschriften van het BPA en het GBP .....	15
2.2. Vergelijkende analyse van de woordelijke voorschriften van het BPA en het GBP .....	18
2.2.1. Identificatie van de theoretische verschillen tussen het GBP en het BPA .....	18
2.3. Vergelijkende analyse van de woordelijke voorschriften van het BPA en de GSV .....	21
2.3.1. Titel I: Kenmerken van de bouwwerken en hun naaste omgeving .....	21
2.3.2. Titel II: Bewoonbaarheidsnormen voor woningen .....	31
2.3.3. Titel III: Bouwplaatsen .....	31
2.3.4. Titel IV: Toegankelijkheid van gebouwen voor personen met beperkte mobiliteit.....	31
2.3.5. Titel VI: Reclame en uithangborden .....	31
2.3.6. Titel VII: De wegen, de toegangen ertoe en de naaste omgeving ervan .....	31
2.3.7. Titel VIII: De parkeernormen buiten de openbare weg.....	31
3. ANALYSE VAN DE CRITERIA VOOR DE BEPALING VAN DE VERMOEDELIJKE OMVANG VAN DE EFFECTEN VAN DE PLANNEN.....	32
3.1. Analyse van de kenmerken van de plannen .....	32
3.1.1. Mate waarin het betreffende plan een kader definieert voor andere projecten of activiteiten .....	32
3.1.2. Invloed van de opheffing van het plan op andere plannen of programma's .....	32
3.1.3. Afstemming van de opheffing van het plan en de integratie van de milieuoverwegingen, met name gericht op de bevordering van een duurzame ontwikkeling .....	38
3.1.4. Milieuproblemen verbonden aan de opheffing van het plan .....	38
3.1.5. Afstemming van de opheffing van het plan en de toepassing van de communautaire milieuwetgeving (bijvoorbeeld de plannen en programma's in verband met het afvalstoffenbeheer of de bescherming van het water). .....	38
3.2. Kenmerken van de effecten verbonden aan de opheffing en van het gebied dat getroffen kan worden voor de domeinen die mogelijk een impact ondergaan .....	39
3.2.1. Identificatie van de milieudomeinen waarop de opheffing van het BPA mogelijk een impact kan hebben .....	39
3.2.2. Stedenbouw.....	40
3.2.3. Mobiliteit .....	43
3.2.4. Bodem, ondergrond en water .....	46
3.2.5. Sociaal-economisch domein.....	48
3.2.6. Fauna en flora.....	49
3.2.7. Klimaat.....	50
4. CONCLUSIE .....	53



## Glossarium

<b>GH</b>	Groothandel
<b>GSZ</b>	Grote speciaalzaak
<b>LHK</b>	Lint voor handelskernen
<b>SRO</b>	Speciale regelen van openbaarmaking
<b>GemOP</b>	Gemeentelijk Ontwikkelingsplan
<b>BPA</b>	Bijzonder Plan van Aanleg (vergelijkbaar met BBP: Bijzonder Bestemmingsplan)
<b>GBP</b>	Gewestelijk Bestemmingsplan
<b>GOP</b>	Gewestelijk Ontwikkelingsplan
<b>GPDO</b>	Gewestelijk Plan voor Duurzame Ontwikkeling
<b>GemSV</b>	Gemeentelijke Stedenbouwkundige Verordening
<b>GSV</b>	Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening
<b>OGSO</b>	Ondernemingsgebied in een stedelijke omgeving
<b>SGG</b>	Sterk gemengd gebied
<b>TWG</b>	Typisch woongebied
<b>GSI</b>	Gebied voor stedelijke industrie
<b>GG</b>	Gemengd gebied

## 1. Inleiding

### 1.1. Doelstelling en inhoud van de onderhavige nota

Deze nota beoogt de vermoedelijke omvang van de effecten van de volledige opheffing van het BPA "Blok 252" te bepalen. Dit BPA werd op 18/12/1961 bij koninklijk besluit goedgekeurd.

Overeenkomstig artikel 57/1 van het BWRO (volgens hetwelke de bepalingen inzake de opmaak van een BPA ook van toepassing zijn op de wijziging en opheffing ervan) bepaalt artikel 43 van het BWRO dat het College van burgemeester en schepenen "*het ontwerp van opheffing van het BPA evenals, wanneer dit vereist is, het milieueffectenrapport opmaakt*".

Overeenkomstig artikel 44 §3 van het BWRO, beslist het Brussels Instituut voor Milieubeheer of het ontwerp van opheffing al dan niet aan een milieueffectenrapport moet worden onderworpen.

Artikel 44 §4 van het BWRO stelt dat het ontbreken van aanzienlijke effecten voor het milieu moet worden beoordeeld in het licht van de criteria bepaald in bijlage D van het BWRO.

Het onderhavige document is er uitdrukkelijk op gericht de criteria van bijlage D van het BWRO, die het hoofddeel van de inhoudsopgave van dit document vormen, toe te passen. Conform de wetgeving is de inhoud van dit document dus niet vergelijkbaar met de inhoud van een effectenrapport.

Bij deze nota wordt een nota ter rechtvaardiging van de opheffing van het BPA gevoegd overeenkomstig artikel 41 §4 van het BWRO.

### 1.2. Herinnering aan de elementen van de procedure voor de opheffing van een BPA

Overeenkomstig artikel 40 van het BWRO komt de beslissing van opheffing toe aan de Gemeenteraad.

Deze opheffing kan al dan niet onderworpen zijn aan de vereiste van een effectenrapport, afhankelijk van de in dit document besproken criteria. Deze criteria betreffen met name de volgende aspecten:

- De wisselwerkingen tussen het ontwerp van opheffing van het plan en de andere plannen of programma's;
- De afstemming tussen het ontwerp van opheffing van het plan en de overwegingen met betrekking tot het milieu en de duurzame ontwikkeling;
- De kenmerken van de effecten verbonden aan de opheffing in het licht van verschillende criteria, waaronder met name:
  - de waarschijnlijkheid, de duur, de frequentie en de omkeerbaarheid van de effecten;
  - de cumulatieve aard van de effecten;
  - de risico's voor de menselijke gezondheid of voor het milieu (bijvoorbeeld door ongevallen);

- de orde van grootte en het ruimtelijke bereik van de effecten (geografisch gebied en omvang van de bevolking die kan worden getroffen);
- de waarde en de kwetsbaarheid van het gebied dat kan worden beïnvloed gelet op natuurlijke kenmerken of een bijzonder cultureel erfgoed;
- de overschrijding van de milieukwaliteitsnormen of van de grenswaarden;
- het intensieve grondgebruik.

De onderhavige nota werd opgesteld met inachtneming van al deze criteria.

## 1.3. Voorwerp van het opheffingsvoorstel

### 1.3.1. 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 Willemynsstraat, 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)**

## **1.3.2. Redenen van opstelling en algemene filosofie van het BPA**

### **1.3.2.1. 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 ontwikkelingen 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.

De uitwerking 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 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.

### **1.3.2.2. 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.*

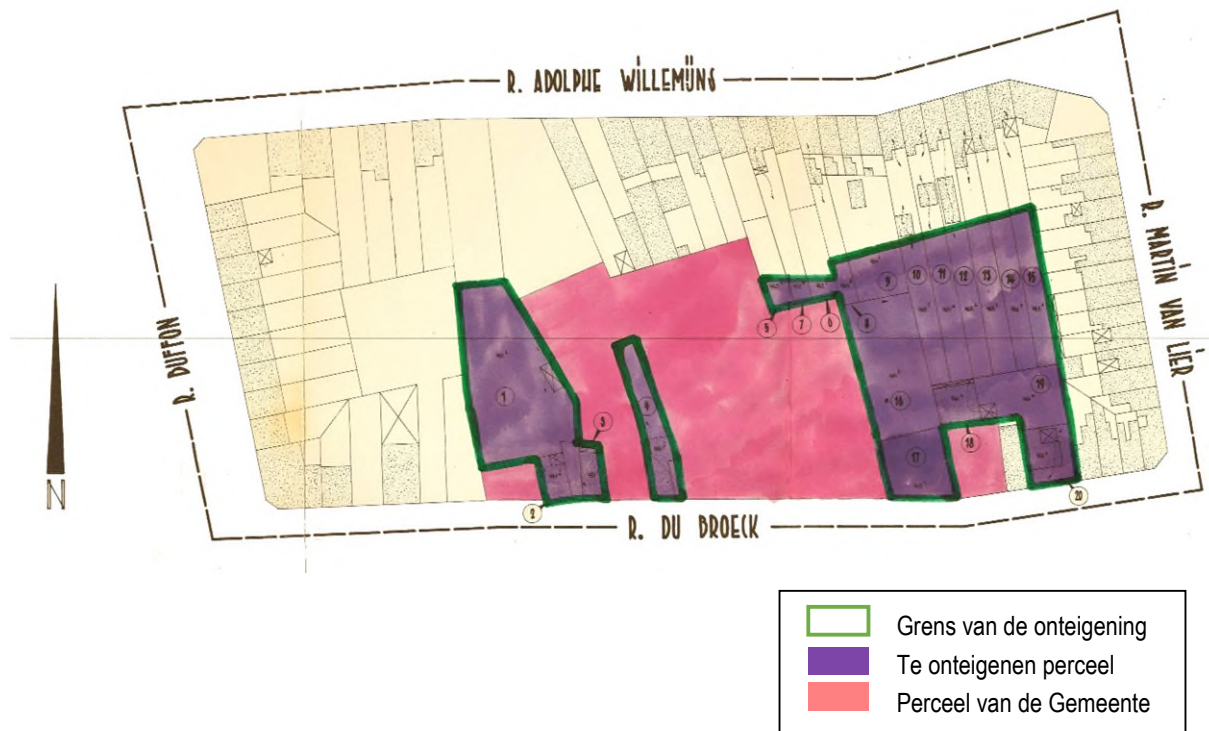
*Artikel 3: Onze Minister van Openbare Werken is belast met de uitvoering van dit besluit. "*

Onderstaande afbeelding geeft het bij het BPA bijgevoegde onteigeningsplan<sup>1</sup> weer, zoals voorgelegd in 1961.

Een opmerking over de huidige eigenaars van de percelen binnen de perimeter van het BPA wordt later uitgewerkt.

<sup>1</sup> 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)**

### **1.3.2.3. 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 en omgeven door aanplantingen om de uitzichten op de tuinen achter de mandelige gebouwen te filteren.

### **1.3.3. Historische ontwikkeling en evolutie**

Het hiernavolgende beeld is een luchtfoto van het huizenblok in de perimeter van het BPA in 1953, dus vóór de goedkeuring van het plan in 1961. Het huizenblok bestond volledig uit langwerpige percelen, ingenomen door mandelige gebouwen langs de oostelijke en noordoostelijke delen van het huizenblok. Verder zien we kleine, over het zuidelijke deel van het huizenblok verspreide bouwwerken, en het westelijke deel dat zo goed als onbebouwd was.



**Afbeelding 3: Luchtfoto van het huizenblok dat het voorwerp van het BPA uitmaakt in 1951 (BruCiel, 2018)**

Na goedkeuring van het BPA in 1961 vertoont het bebouwde kader van het huizenblok een configuratie die sterk gelijkaardig is aan die van vandaag (mandelige gebouwen die het huizenblok omgeven, een vrijstaand gebouw in het centrale gedeelte, een grote open ruimte ten oosten van dit gebouw), zoals blijkt uit de luchtfoto hieronder die dateert van 1971.



**Afbeelding 4: Luchtfoto van het huizenblok dat het voorwerp van het BPA uitmaakt in 1971 (BruCiel, 2018)**

In de bestaande toestand is het volledige huizenblok bebouwd overeenkomstig de voorschriften vastgelegd in het BPA "Blok 252": de zuidelijke bouwlijn is volledig bebouwd, de ruimte tegenover het vrijstaande gebouw is ingericht als groene square en het binnenterrein in het oosten van het huizenblok is vergroend.

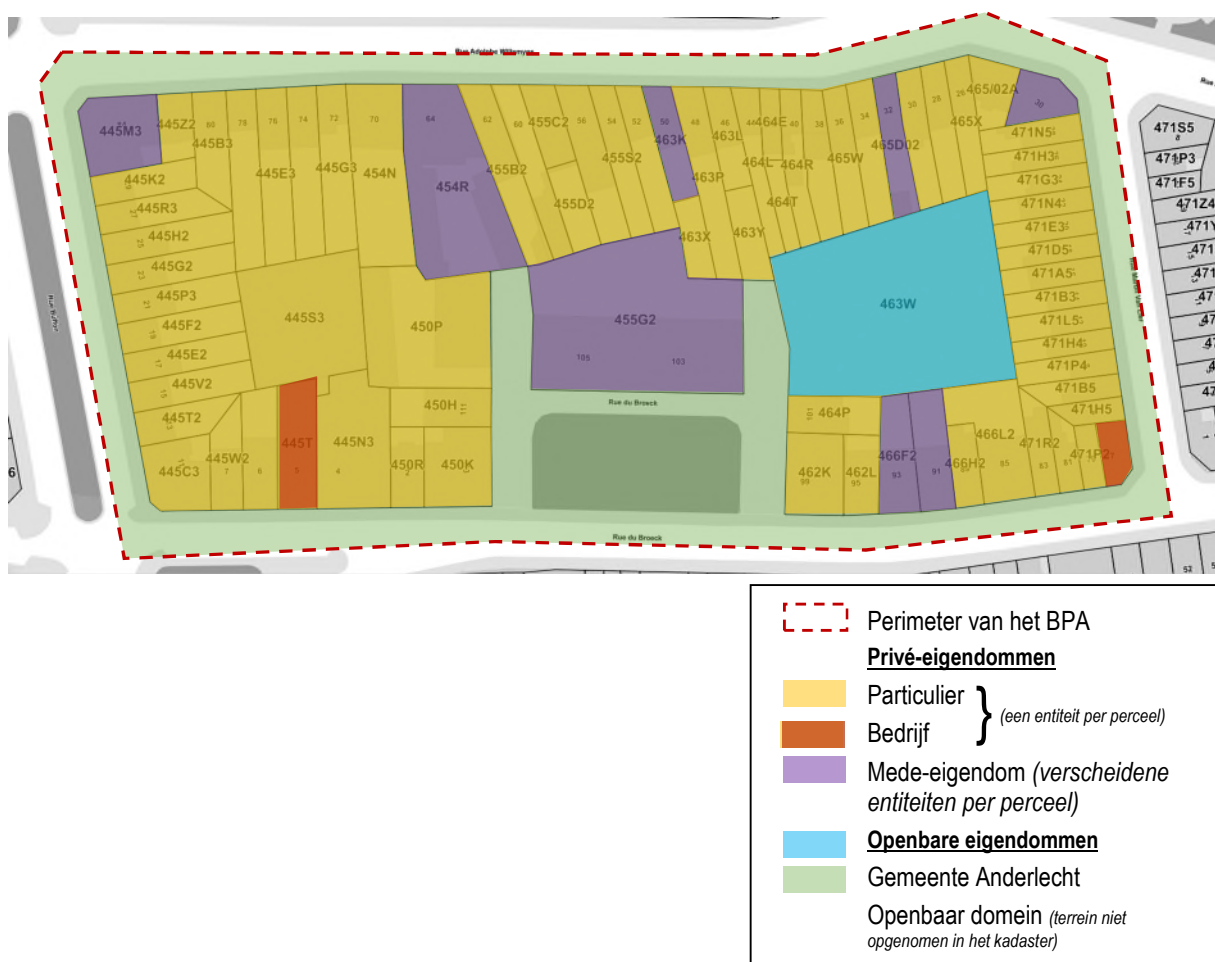
*Zie het cartografische dossier.*

### 1.3.4. Eigenaars van de site

Volgens de kadastrale gegevens (bijgewerkt op 01/01/2018) zijn zo goed als alle entiteiten die momenteel de op het BPA weergegeven percelen innemen privé-eigendommen. Deze behoren dus toe aan particulieren (een of meerdere eigenaars) of aan bedrijven. Er dient opgemerkt dat 8 percelen in de perimeter mede-eigendommen zijn (verscheidene entiteiten per perceel).

Slechts een perceel in de perimeter is openbaar eigendom: een park dat aan de gemeente Anderlecht toebehoort.

Er dient opgemerkt dat het terrein dat niet in het kadaster is opgenomen, (zie onderstaande afbeelding) deel uitmaakt van het openbare domein.



Afbeelding 5: Huidige eigenaars van de site (ARIES op achtergrond BruGIS, 2019)

### 1.3.5. Beschrijving van de bestaande toestand













De onderstaande tabel geeft de verschillende geïdentificeerde zones in de perimeter van het BPA weer, zowel voor het bebouwde als voor het niet-bebouwde kader van het huizenblok. Elke zone heeft een nummer, weergegeven op onderstaande afbeelding.



1		Vrijstaand gebouw met bouwprofiel GV+5 Collectieve huisvesting
2		Groene square

Opheffing van het BPA "Blok 252"

Bepaling van de vermoedelijke omvang van de effecten (bijlage D van het BWRO)

3			<p>Rijhuizen met bouwprofiel GV+2</p>
4			<p>Geheel van rijhuizen met bouwprofiel GV+2</p> <p>Kinderdagverblijf op nr. 11</p>
5			<p>Geheel van mandelige gebouwen met bouwprofiel GV+2</p>
6			<p>Rijhuizen met bouwprofiel GV+2</p>
7			<p>Geheel van rijhuizen met bouwprofiel GV+2</p> <p>Hoekgebouw met bouwprofiel GV+3 op nr. 30</p>
8			<p>Rijhuizen met bouwprofiel GV+2</p>

9		Privégarages
10		Openbaar park

**Tabel 1: Beschrijving van de bestaande toestand (ARIES, 2018)**

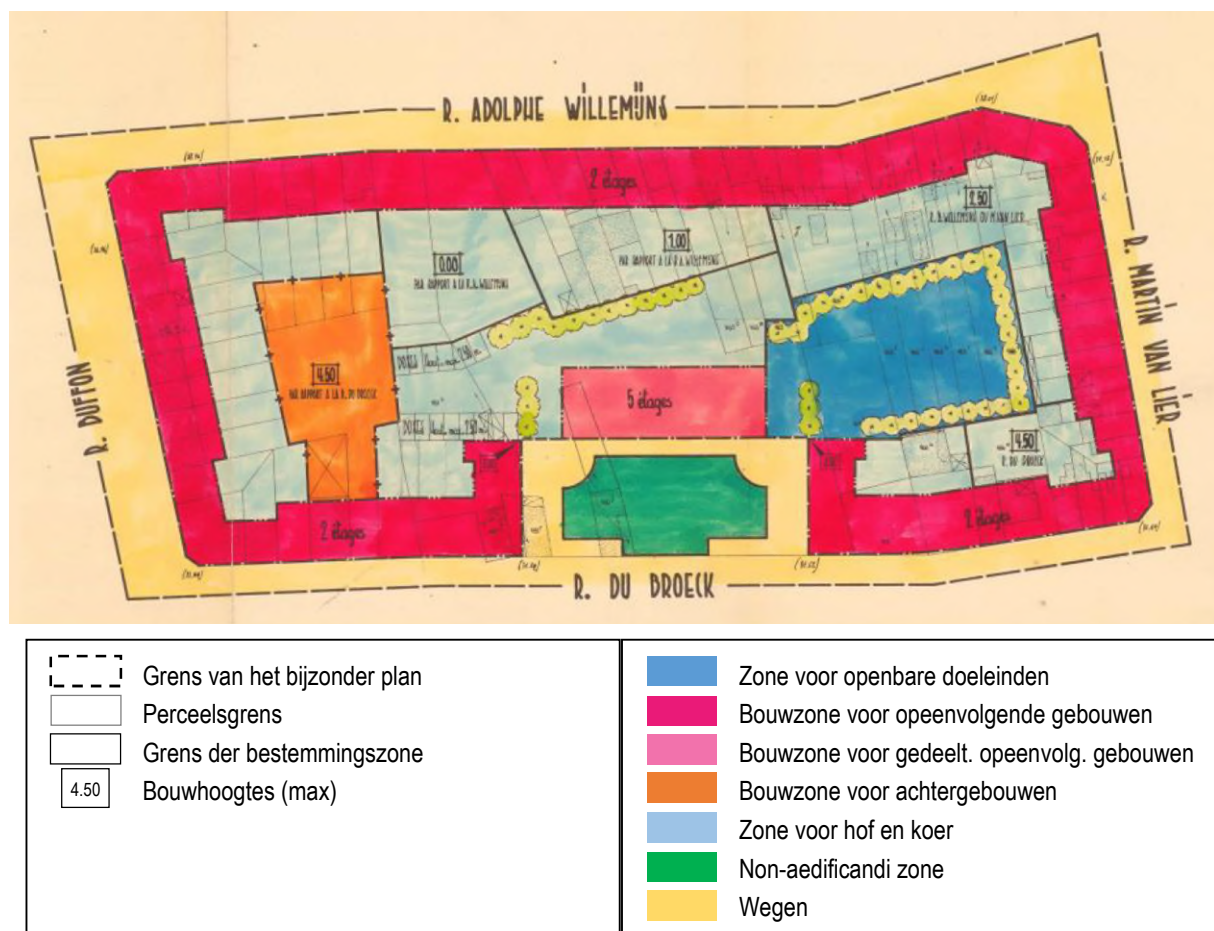
## 2. Vergelijkende analyse

Zoals reeds vermeld, is het doel van deze nota na te gaan of de opheffing van een wettelijk document geen aanzienlijke effecten voor het milieu met zich mee zal brengen. Deze opheffing impliceert een terugkeer, voor de beschouwde perimeter, naar de voorschriften van het GBP en de GSV die de geplande rechtstoestand zullen vormen.

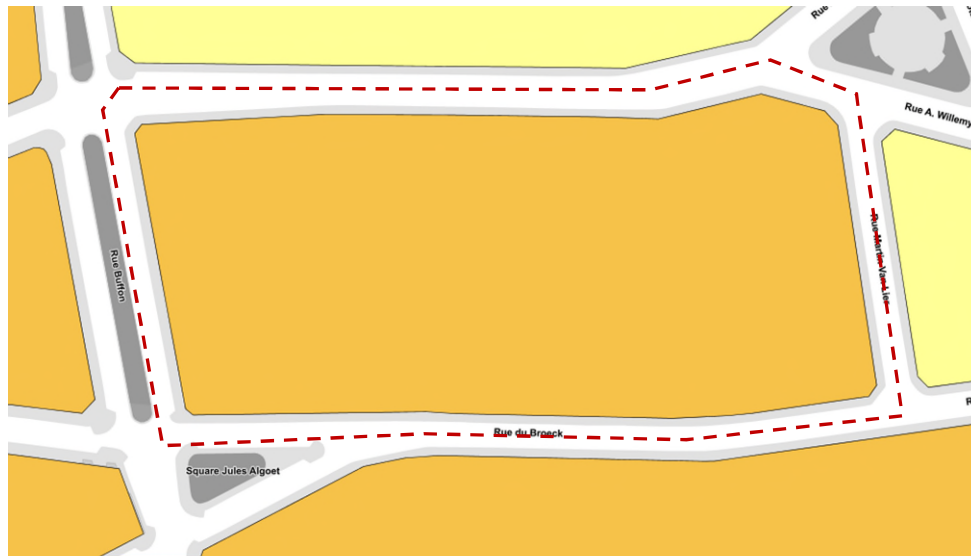
Hiertoe focust het onderhavige punt op het verschil tussen de bestaande rechtstoestand (BPA) en de geplande rechtstoestand (GBP en GSV) voor de betreffende perimeter. Deze analyse zal het vervolgens mogelijk maken de vermoedelijke omvang van de effecten van de opheffing van het BPA te bepalen.




### 2.1. Vergelijkende analyse van de grafische voorschriften van het BPA en het GBP

Dit punt geeft, voor het huizenblok in de studieperimeter, de grafische voorschriften van het BPA en het GBP en wijst op de verschillen tussen deze voorschriften.



**Afbeelding 6: Bestemmingen van het BPA "Blok 252" (Gemeente Anderlecht, 1961)**





-  Typische woongebieden
-  Woongebieden met residentieel karakter
-  Perimeter van het BPA "Blok 252"

**Afbeelding 7: Gewestelijk Bestemmingsplan (BruGIS, 2013)**



## A. Vergelijkende tabel

Grafische voorschriften van het BPA		Grafische voorschriften van het GBP	
			
Bestaande feitelijke toestand	Bestemming in het BPA	Bestemming in het GBP	Verschillen GBP/BPA
<p>Het huizenblok is volledig bebouwd langs de Buffonstraat, Adolphe Willemynsstraat, Martin Van Lierstraat en een groot deel van de Broekstraat.</p> <p>In deze laatste straat vertoont het huizenblok een achteruitbouwzone in de vorm van een groene square. De square wordt achteraan afgebakend door een gebouw in open orde.</p> <p>Het binnenterrein van het huizenblok wordt ingenomen door tuinen en achtergebouwen.</p>	<p><b>Bouwzone voor opeenvolgende gebouwen</b></p> <p><b>Bouwzone voor gedeeltelijke opeenvolgende gebouwen</b></p> <p><b>Bouwzone voor achtergebouwen</b></p> <p><b>Zone voor hof en koer</b></p> <p><b>Zone voor openbare doeleinden</b></p> <p><b>Non-aedificandi zone</b></p>	<p><b>Typisch woongebied</b></p>	<p>Het BPA bepaalt verschillende bestemmingszones binnen de perimeter. Het GBP bestemt het volledige huizenblok als "typisch woongebied".</p>

## B. Conclusie

Het BPA onderscheidt verschillende zones binnen de perimeter: "bouwzone voor opeenvolgende gebouwen/gesloten bouwzone", "bouwzone voor gedeeltelijke opeenvolgende gebouwen/half-open bouwzone", "bouwzone voor achtergebouwen/zone der bijgebouwen", "zone voor hof en koer/zone der koeren en tuinen", "zone voor openbare doeleinden/zone met openbare bestemming" en "non aedificandi zone/non-aedificandi zone"<sup>2</sup>.

Het onderscheid tussen deze zones van het BPA is momenteel van toepassing met betrekking tot de fysieke aspecten van het bebouwde (bouwhoogte, inplanting, enz.) en niet-bebouwde kader (inrichting als groene ruimte van bepaalde zones).

<sup>2</sup> Voor de bestemmingszones van het BPA, bestaande uit het "bestemmingsplan" en de "stedenbouwkundige voorschriften", wordt een dubbele terminologie gehanteerd. In de mate van het mogelijke werd de terminologie van het referentiedocument gevolgd.

Wat de bestemmingen betreft, zal er een precieze vergelijking van deze bestemmingen met diegene vastgelegd in het BPA van 1961 noodzakelijk zijn om te analyseren voor welke bestemming welke maximumwaarde (van het BPA of het GBP) moet worden toegepast in de bestaande toestand.

*Zie 2.2. Vergelijkende analyse van de woordelijke voorschriften van het BPA en het GBP*

De opheffing van het BPA zal ertoe leiden dat alle in het BPA vastgelegde zones (met inbegrip van de "non-aedificandi zone") onder het "typische woongebied" van het GBP vallen.

Een analyse van de mogelijk te realiseren bouwalternatieven binnenin de perimeter van het BPA na de opheffing van het bijzonder plan van aanleg zal later worden ontwikkeld.

*Zie 2.3. Vergelijkende analyse van de woordelijke voorschriften van het BPA en de GSV*

## **2.2. Vergelijkende analyse van de woordelijke voorschriften van het BPA en het GBP**

### **2.2.1. Identificatie van de theoretische verschillen tussen het GBP en het BPA**

Zoals eerder toegelicht, zijn de in het BPA vastgelegde bestemmingen van toepassing sinds 1961. De bestemmingen van het GBP zijn daarentegen van toepassing sinds de goedkeuring van dit plan in 2001.

Met behulp van de tabel kan worden geïdentificeerd welke mogelijke eisen van toepassing zijn voor elk type toegelaten bestemming aan de hand van de specifieke voorschriften van het GBP en het BPA. Het betreft over het algemeen de toelaatbare maximumwaarden (maar niet altijd). Voor een bepaalde bestemming wijzen de in de tabel in het **rood** weergegeven elementen op de momenteel striktste eis (vergelijking tussen BPA en GBP; wanneer er voor een bepaalde bestemming geen rode markering is, zijn het GBP en het BPA dus gelijkwaardig).

Het is belangrijk te benadrukken dat de in volgende tabel opgenomen gegevens vertrekken vanuit de veronderstelling dat aan het geheel van vastgelegde en toepasselijke kwalitatieve criteria is voldaan (d.w.z. dat er werd aangetoond dat de aard van de activiteiten compatibel is met huisvesting; dat de speciale regelen van openbaarmaking (SRO) zijn toegepast; dat de verhogingen effectief door economische of sociale redenen zijn gemotiveerd; enz.).

		BPA (geheel van zones) <sup>3</sup>	GBP (WG)
<b>Huisvesting</b>		Toegelaten zonder beperking in de "gesloten bouwzone" en in de "half-open bouwzone"	Toegelaten zonder beperking
<b>Productieactiviteiten</b>	<b>Activiteiten voor de vervaardiging van materiële diensten en van immateriële goederen</b>	Vergunningsplichtige inrichtingen krachtens het KB van 11 februari 1946 ("Regime van de als gevaarlijk, ongezond of hinderlijk ingedeelde inrichtingen (...)", "met uitzondering van diegene waarvan de voornaamste onaangenaamheden zijn: stof, uitwasemingen, geuren, ..." , toegelaten in de "gesloten bouwzone" en in de "zone der bijgebouwen".	<b>Max. 500 m<sup>2</sup> / gebouw mits SRO</b>
	<b>Andere (nijverheids-, ambachts- of hoogtechnologische activiteiten)</b>	Industrieel gebruik toegelaten op het gelijkvloers in de "zone der koeren en tuinen"	
<b>Kantoren</b>		<b>Niet toegelaten</b>	Max. 500 m <sup>2</sup> / gebouw mits SRO
<b>Voorzieningen van collectief belang of van openbare diensten</b>		<b>Niet toegelaten</b> volgens de voorschriften van het BPA  Daarentegen, toegelaten op basis van het voorschrift 0.7 van het GBP	Max. 250 m <sup>2</sup> / gebouw in totaal  Max. 1.000 m <sup>2</sup> voor school-, culturele, sport-, sociale en gezondheidsvoorzieningen
<b>Handel</b>	<b>Kleinhandel</b>	Toegelaten zonder beperking in de "gesloten bouwzone" en in de "zone der bijgebouwen"  Commercieel gebruik toegelaten op het gelijkvloers in de "zone der koeren en tuinen"	<b>Max. 300 m<sup>2</sup> /gebouw en per project met SRO</b>
	<b>Groothandel</b>	Toegelaten zonder beperking in de "gesloten bouwzone" en in de "zone der bijgebouwen"	<b>Niet toegelaten</b>
	<b>Grote specialzaak</b>	Niet toegelaten	Niet toegelaten
<b>Hotelactiviteit</b>		<b>Niet toegelaten</b>	Max. 50 kamers met SRO

<sup>3</sup> In deze vergelijking worden noch de "zone met openbare bestemming" (aangezien deze enkel de inrichting van een parking toelaat) noch de "non aedificandi zone" (geen enkel type bebouwing is toegelaten) van het BPA behandeld.

Uit bovenstaande tabel blijkt dat het GBP striktere eisen stelt dan de voorschriften van het BPA met betrekking tot productie- en handelsactiviteiten. Deze functies zijn toegelaten zonder beperking in het BPA, maar het GBP legt maximale oppervlakten per gebouw op. Groothandel wordt bijvoorbeeld toegelaten zonder beperking in het BPA, maar is niet toegelaten in het GBP. Er dient aan herinnerd dat deze beperkingen voor productie- en handelsactiviteiten (klein- en groothandel) van toepassing zijn sinds de goedkeuring van het GBP in 2001.

De tabel geeft bovendien aan dat het BPA striktere eisen oplegt m.b.t. kantoren, voorzieningen van collectief belang of van openbare diensten en hotels. Deze functies zijn niet toegelaten volgens de voorschriften van het bijzonder plan van aanleg.

Met betrekking tot de voorzieningen dient er opgemerkt dat voorschrift 0.7 van het GBP deze functie toelaat voor zover ze verenigbaar is met de hoofdbestemming van het betreffende gebied en met de kenmerken van het omliggend stedelijk kader. In het geval van de perimeter van het BPA zijn voorzieningen dus toegelaten sinds de goedkeuring van het GBP in 2001.

**Deze situatie impliceert dat de opheffing van het BPA de (beperkte) toelating van twee nieuwe functies in de perimeter met zich mee zal brengen: kantoren en hotels.**

## 2.3. Vergelijkende analyse van de woordelijke voorschriften van het BPA en de GSV

Naast de in het vorige punt besproken kwestie van de bestemmingen, zal de opheffing van het BPA ertoe leiden dat zijn fysieke kenmerken niet langer van toepassing zijn. Dergelijke normen zijn niet voorzien in het GBP.

De opheffing van het BPA betekent bijgevolg dat de GSV in aanmerking zal worden genomen voor de fysieke kenmerken van de bebouwing. De GSV definieert immers de noties bouwhoogte, grondinneming (bezettingsgraad) en esthetisch karakter waarmee rekening moet worden gehouden.

Bijgevolg wordt een vergelijkende analyse van de woordelijke voorschriften van het BPA en van de GSV uitgevoerd op basis van de samenstellende titels van de GSV. Er dient opgemerkt dat de onderhavige analyse alleen de elementen van het BPA vermeldt die aanzienlijke verschillen ten opzichte van de GSV vertonen en waarvan de opheffing mogelijk aanzienlijke effecten met zich zal meebrengen.

### 2.3.1. Titel I: Kenmerken van de bouwwerken en hun naaste omgeving

Onderstaande tabel bevat de voorschriften met betrekking tot de fysieke kenmerken van de gebouwen die significante verschillen vertonen in het BPA en de GSV.

	BPA	GSV
<b>Inplanting/Plaatsing</b>		
<i>Mandelig gebouw</i>	Het BPA schrijft voor dat de mandelige gebouwen worden ingeplant op de rooilijn van de straten ("verplicht bouwfront op rooilijn"). Bovendien worden op grafische wijze maximale bouwdieptes voor de voornaamste gebouwen weergegeven ("uiterste bouwlijn der voornaamste gebouwen").	De GSV regelt de diepte van de bouwwerken: Artikel 4, §1 <i>"1° De maximale diepte van het bouwwerk mag niet dieper zijn dan driekwart van de gemeten terreindiepte (...);</i> <i>2° Wanneer de twee naastliggende terreinen bebouwd zijn, mag het bouwwerk:</i> - <i>niet dieper zijn dan het mandelig profiel van het diepste naastliggende bouwwerk;</i> - <i>maximaal 3 meter dieper zijn dan het mandelige profiel van het minst diepe naastliggende bouwwerk.</i> " (...) Artikel 4, §3 - <i>"Op een hoekterrein wordt de maximumdiepte van het mandelig bouwwerk bepaald op grond van de regels van voornoemde §1, 2° en §2 van dit artikel. "</i>
<i>Vrijstaand gebouw</i>	Het BPA schrijft voor het vrijstaand gebouw een inplanting op de rooilijn van de Broekstraat voor (met inachtneming van de achteruitbouwzone	De GSV regelt de diepte van de bouwwerken: Artikel 7, §1:

	gecreëerd door de non-aedificandi zone). Bovendien wordt op grafische wijze de maximale bouwdiepte voor dit gebouw weergegeven.	"Het bovengronds bouwwerk wordt geplaatst op een gepaste afstand van de terreingrenzen, rekening houdend met de bouwhoogte van de omringende bouwwerken, met de eigen bouwhoogte, met de bestaande bouwlijn en met de vrijwaring van de bezonning van de naastliggende terreinen."
<b>Gevels</b>		
<i>Gevelhoogtes - mandelig gebouw</i>	Het BPA bepaalt het aantal bouwlagen voor alle mandelige bouwwerken (GV+2) Voor de twee gebouwen met laterale gevel naar het noorden wordt de bouwhoogte in meter vastgelegd in het bestemmingsplan.	De GSV regelt in het algemeen de hoogte van de voorgevels van de mandelige gebouwen: Artikel 5, §1: "De hoogte van de voorgevel wordt bepaald in functie van beide naastliggende bouwwerken of, bij gebreke hieraan, van de twee dichtstbij gelegen bouwwerken, die ieder langs weerszijden van het terrein in kwestie in dezelfde straat gelegen zijn, ofwel, als dit niet het geval is, op de rand van hetzelfde huizenblok. (...) De hoogte van de voorgevel van het mandelige bouwwerk mag niet: 1° lager zijn dan de laagste referentiehoogte; 2° hoger zijn dan de hoogste referentiehoogte."
<i>Gevelhoogtes - vrijstaand gebouw</i>	Het BPA bepaalt het aantal bouwlagen voor het vrijstaand gebouw (GV+5)	Artikel 8, §1 "De bouwwerken mogen niet hoger zijn dan de gemiddelde hoogte van de bouwwerken die zich bevinden op de terreinen rond het desbetreffend terrein, zelfs indien het geheel van deze terreinen door één of meerdere wegen doorkruist wordt."
<i>Gevelopbouw</i>	Het BPA schrijft een zekere homogeniteit voor in de behandeling van de gevels zichtbaar vanaf "de openbare plaats", evenals voor de vier gevels van het vrijstaande gebouw. Het BPA verbiedt het gebruik van betonplaten of niet-duurzame materialen voor de achter-/bijgebouwen.	De GSV bevat geen enkel voorschrift betreffende de gevelopbouw.
<i>Insprongen en uitsprongen</i>	Het BPA zegt niets over in- of uitsprongen.	De GSV legt niet op plan vast binnen welke zones de uitsprongen moeten vallen. De GSV legt geen specifieke voorwaarden op wat de insprongen betreft. De voorwaarden voor de daken betreffen evenwel de inspringende verdiepingen: zie het volgende punt.
<b>Daken</b>	Het BPA legt het type dak vast voor de mandelige gebouwen en voor het vrijstaand gebouw (plat dak), evenals voor de achter-/bijgebouwen (plat dak).	De GSV legt alleen voorwaarden op betreffende de hoogte van de daken. Ze maakt geen onderscheid tussen daktypes. Artikel 6, §1 "Het dak voldoet aan de volgende voorwaarden: 1° het mag niet meer dan 3 meter hoger zijn dan het laagste mandelig dakprofiel van het hoofdgebouw en de aangrenzende bijgebouwen

		<p>van de referentiebouwwerken bedoeld in artikel 5; de metingen worden loodrecht op het referentie-element uitgevoerd;</p> <p>2° het mag niet hoger zijn dan het hoogste mandelig dakprofiel van het hoofdgebouw en de aangrenzende bijgebouwen van de referentiebouwwerken bedoeld in artikel 5."</p>
<b>Naaste omgeving</b>	<p>Het BPA legt een "Zone der bijgebouwen", een "Zone der koeren en tuinen", een "Zone met openbare bestemming" en een "Non aedificandi zone" vast.</p> <p>Voor de <b>zone der bijgebouwen</b> legt het BPA de bestemming, de inplanting, de maximale bouwhoogte, en het daktype vast.</p> <p>Voor de <b>zone der koeren en tuinen</b> laat het BPA toe dat deze volledig overdekt worden (mits naleving van bepaalde functionele voorwaarden en hoogtes). De koer van het gebouw met vijf verdiepingen "zal moeten worden aangelegd volgens de inlichtingen van het plan".</p> <p>Voor de <b>zone met openbare bestemming</b>, voorbehouden voor gebruik als parking, bepaalt het BPA een zone met aanplantingen om de achtergevels van de omliggende gebouwen aan het oog te onttrekken.</p> <p>Voor de <b>non aedificandi zone</b> voorziet het BPA een inrichting als groene ruimte.</p>	<p>De GSV definieert de naaste omgeving van het bouwwerk bestaande uit:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- de achteruitbouwstrook;</li> <li>- de zijdelingse inspringstrook;</li> <li>- het gebied voor koeren en tuinen.</li> </ul> <p>Deze zones zijn niet geïdentificeerd op plan; ze stemmen overeen met de niet-bebouwde terreinen aan weerszijden van het bouwwerk.</p> <p>De <b>achteruitbouwstroken</b> omvatten geen bouwwerken, behalve die welke horen bij de ingang van het gebouw (brievenbussen, trappen, enz.).</p> <p>De <b>gebieden voor koeren en tuinen</b> en de <b>zijdelingse inspringstroken</b> hebben tot doel het groene uitzicht te verbeteren. Het gebied voor koeren en tuinen bestaat voor minstens 50 % van de oppervlakte uit doorlaatbare oppervlakte.</p>

Wat de inplanting/plaatsing van de gebouwen betreft, hebben het BPA en de GSV een verschillende manier om de eisen te definiëren: het BPA via maximale bouwprofielen per zone, de GSV ten opzichte van het belendende bebouwde kader.

Deze verschillen hebben een impact op aspecten die verband houden met de inplanting/plaatsing van de gebouwen (met betrekking tot de bouwdiepte), het type dak, of gevelopbouw (niet gedefinieerd in de GSV). Bovendien hebben ze een impact op de bouwhoogte (met name voor het vrijstaand gebouw GV+5, waarvan het bouwprofiel zal worden gehomogeniseerd ten opzichte van de andere bouwwerken van de zone indien dit gebouw wordt vervangen).

Er dient opgemerkt dat de effecten voor de diverse milieudomeinen voortvloeiend uit deze verschillen verder in dit document worden toegelicht.

### **2.3.1.1. Voorbeeld:**

Om de bestaande verschillen tussen het BPA en de GSV bij een mogelijke wijziging van het bebouwde kader te identificeren, presenteren we hieronder drie voorbeelden:

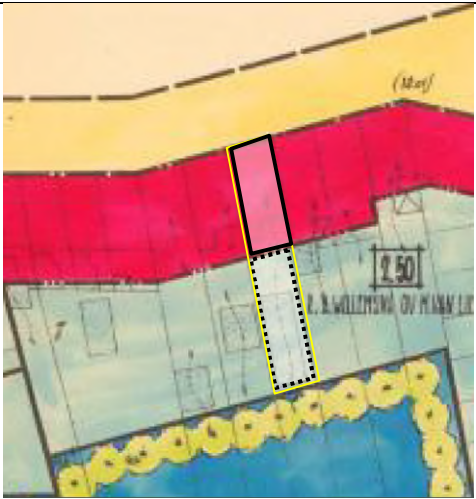
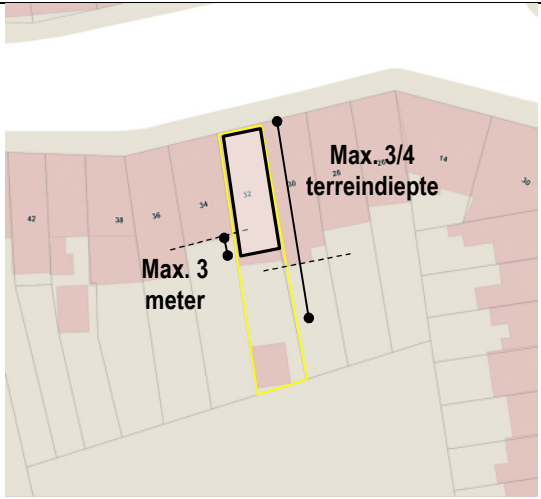
- Ten eerste, het voorbeeld van een mandelig gebouw;
- Ten tweede, het voorbeeld van een vrijstaand gebouw ingeplant op de huidige square ("non-aedificandi zone" in het BPA, en een bestemming als "typisch woongebied" in het GBP);

- Tot slot, het voorbeeld van een vrijstaand gebouw ingeplant op de huidige groene ruimte op het binnenterrein van het huizenblok ("zone voor openbare doeleinden/zone met openbare bestemming" in het BPA, en een bestemming als "typisch woongebied" in het GBP);

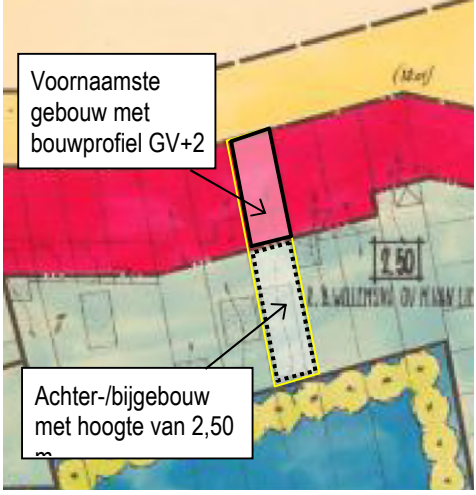
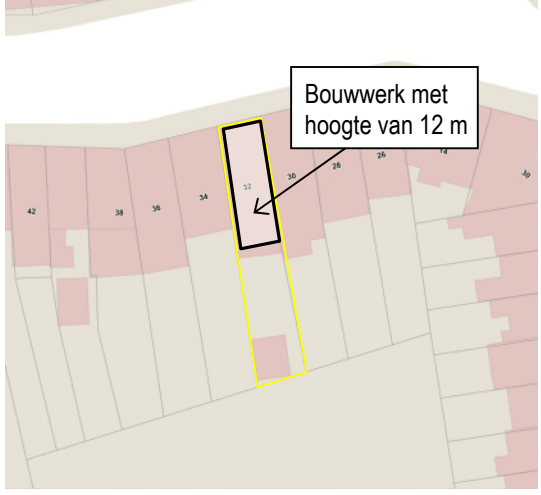


## A. Mandelig gebouw

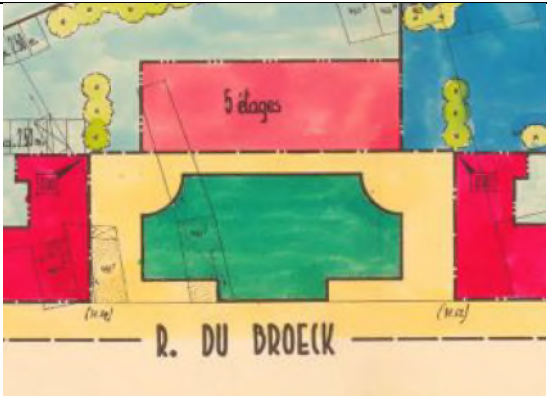
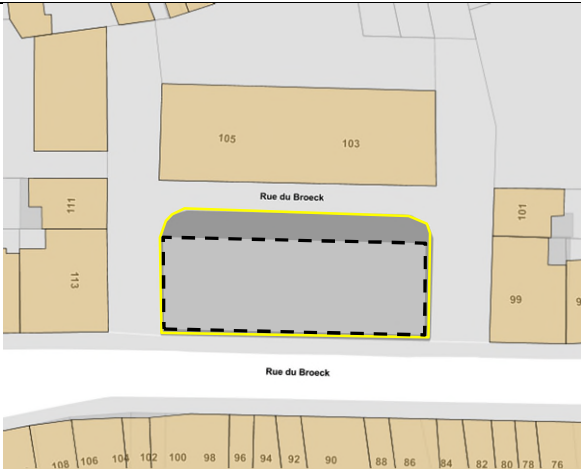
### A.1. Inplanting/Plaatsing

BPA	GSV
 <p data-bbox="236 929 715 1086"> <span style="border: 1px solid black; display: inline-block; width: 15px; height: 10px; vertical-align: middle;"></span> Hoofdbouwwerk (mogelijke inplantingszone)  <span style="border: 1px dashed black; display: inline-block; width: 15px; height: 10px; vertical-align: middle;"></span> Achter-/bijgebouw (zone voor hof en koer/zone der koeren en tuinen) (mogelijke inplantingszone)  <span style="border: 1px solid yellow; display: inline-block; width: 15px; height: 10px; vertical-align: middle;"></span> Perceelsgrens         </p>	 <p data-bbox="842 929 1212 996"> <span style="border: 1px solid black; display: inline-block; width: 15px; height: 10px; vertical-align: middle;"></span> Bouwwerk (mogelijke plaatsingszone)  <span style="border: 1px solid yellow; display: inline-block; width: 15px; height: 10px; vertical-align: middle;"></span> Perceelsgrens         </p>
<p data-bbox="199 1108 782 1164">De gebouwen langs de straat zijn ingeplant in de op het plan aangeduide zone.</p> <p data-bbox="199 1176 782 1276">De zone achter het voornaamste gebouw kan volledig worden overdekt (mits inachtneming van de gezondheidseisen).</p>	<p data-bbox="805 1108 1388 1254">In geval van opheffing van het BPA zal de diepte van het bouwwerk worden bepaald overeenkomstig de diepte van de naastliggende bouwwerken en mag de maximale diepte van het bouwwerk niet dieper zijn dan driekwart van de terreindiepte.</p> <p data-bbox="805 1265 1388 1512">In het onderhavige geval hebben de twee naastliggende gebouwen langs de straat een diepte van respectievelijk ongeveer 11 en 16 meter. Het nieuwe bouwwerk langs de straat zal een maximale diepte kunnen hebben van 14 m (<i>"niet dieper dan het mandelige profiel van het diepste naastliggende bouwwerk"</i> en <i>"maximaal 3 meter dieper dan het mandelige profiel van het minst diepe naastliggende bouwwerk"</i>).</p> <p data-bbox="805 1523 1388 1624">Voor de aangrenzende bijgebouwen maakt de GSV geen onderscheid ten opzichte van het hoofdgebouw wat de maximale dieptes betreft.</p>

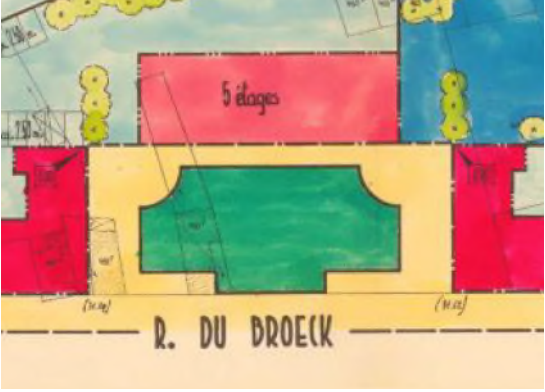
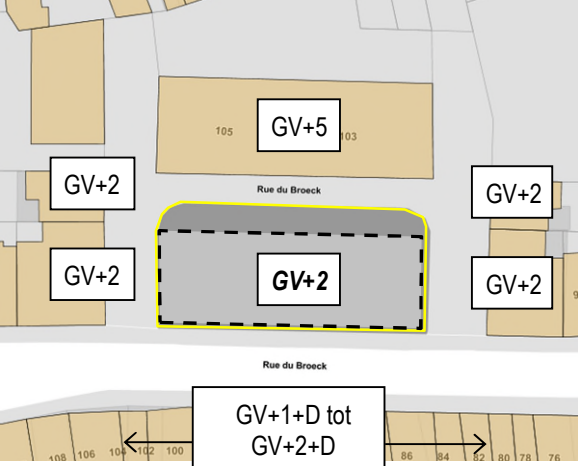
## A.2. Gevelhoogte

BPA	GSV
	
<p>De gebouwen langs de straat beschikken over twee verdiepingen (GV+2).</p> <p>De achter-/bijgebouwen van de "bouwzone voor achtergebouwen/zone der bijgebouwen" kunnen een hoogte hebben van 2,50 m ten opzichte van Adolphe Willemysstraat.</p>	<p>In geval van opheffing van het BPA bepaalt de GSV de maximale gevelhoogte in functie van de naastliggende bouwwerken of, bij gebreke hieraan, de dichtstbij gelegen bouwwerken: <i>de hoogte van de voorgevel van het mandelige bouwwerk mag niet lager zijn dan de laagste referentiehoogte of hoger zijn dan de hoogste referentiehoogte.</i></p> <p>Het dak mag niet meer dan 3 m hoger zijn dan het laagste mandelig dakprofiel.</p> <p>In het onderhavige geval hebben de naastliggende bouwwerken een hoogte van respectievelijk ongeveer 9 en 13 m. Het nieuwe bouwwerk zal een hoogte van 12 m mogen hebben.</p> <p>Net als voor de diepte zijn de aangrenzende bijgebouwen van het hoofdgebouw aan dezelfde regels als het hoofdgebouw onderworpen.</p>

**B. Vrijstaand gebouw (square)****B.1. Inplanting/Plaatsing**


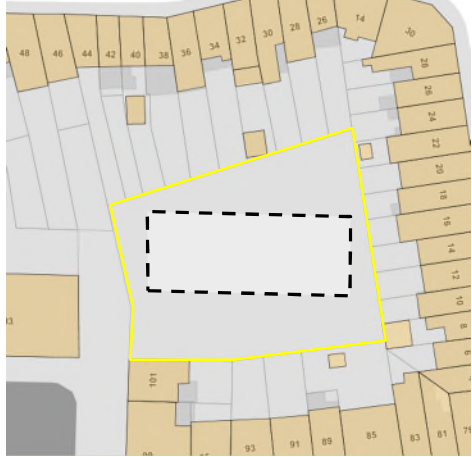
BPA	GSV
 <p data-bbox="236 831 475 857">Non-aedificandi zone</p>	 <p data-bbox="834 904 1214 931">Bezetting van het eventuele bouwwerk</p> <p data-bbox="834 943 1334 969">Grens van de groene ruimte in de bestaande toestand</p>
<p data-bbox="201 987 775 1077">In het BPA is voor de non-aedificandi zone enkel een inrichting als groene ruimte toegelaten. Er is geen enkele bebouwing toegelaten in deze zone.</p>	<p data-bbox="802 987 1393 1077">In geval van opheffing van het BPA zal de non-aedificandi zone een bestemming krijgen als typisch woongebied in het GBP.</p> <p data-bbox="802 1095 1393 1339">De bestaande groene ruimte zou dan bebouwd kunnen worden, hoewel dit weinig waarschijnlijk lijkt gezien de configuratie van het huizenblok en de inkijken die deze toestand met zich zou meebrengen. Bovendien dient er opgemerkt dat deze ruimte, die deel uitmaakt van het openbare domein, in geen enkel perceel is opgenomen. Voorafgaand aan een eventuele bebouwing zou het terrein dus aan een percelering moeten worden onderworpen.</p> <p data-bbox="802 1357 1393 1601">Het voorbeeld toont een eventueel vrijstaand gebouw dat het terrein van de groene ruimte inneemt. De GSV bepaalt geen strikte plaatsingsvoorwaarden voor dit type bouwwerk, uitgezonderd de verplichting van een plaatsing "op een gepaste afstand van de terreingrenzen, rekening houdend met de bouwhoogte van de omringende bouwwerken, met de eigen bouwhoogte, met de bestaande bouwlijn en met de vrijwaring van de bezonning van de naastliggende terreinen".</p> <p data-bbox="802 1619 1393 1765">Rekening houdend met dit voorschrift geeft de afbeelding een mogelijke bezetting weer voor dit gebouw van 15 m diep (benaderende breedte van een woongebouw), ingeplant op de rooilijn van de Broekstraat en met inachtneming van de bestaande wegen rondom de square.</p>

## B.2. Gevelhoogte


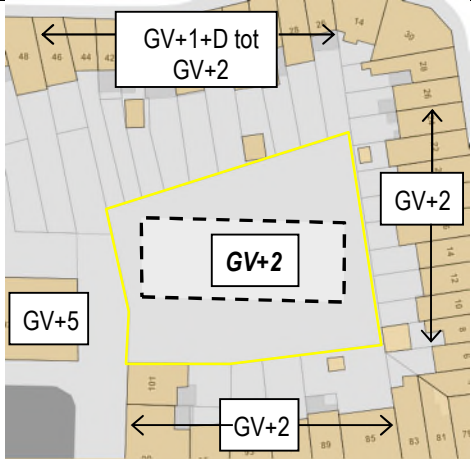
BPA	GSV
 <p data-bbox="236 779 478 806">Non-aedificandi zone</p>	 <p data-bbox="837 851 1212 878">Bezetting van het eventuele bouwwerk</p> <p data-bbox="837 891 1332 918">Grens van de groene ruimte in de bestaande toestand</p>
<p>In het BPA is voor de non-aedificandi zone enkel een inrichting als groene ruimte toegelaten. Er is geen enkele bebouwing toegelaten in deze zone.</p>	<p>In geval van opheffing van het BPA bepaalt de GSV voor vrijstaande bouwwerken het volgende: <i>“De bouwwerken mogen niet hoger zijn dan de gemiddelde hoogte van de bouwwerken die zich bevinden op de terreinen rond het desbetreffend terrein, zelfs indien het geheel van deze terreinen door één of meerdere wegen doorkruist wordt”.</i></p> <p>De bouwwerken rondom het terrein van het voorbeeld vertonen een bouwprofiel dat varieert tussen GV+1+D en GV+5. Aangezien het gemiddelde van deze bouwhoogten “GV+2,3” is, mag het eventuele bouwwerk dat deze ruimte zou innemen geen bouwprofiel hebben hoger dan GV+2.</p>

## C. Vrijstaand gebouw (binnenterrein huizenblok)

### C.1. Inplanting/Plaatsing

BPA	GSV
 <p data-bbox="236 887 719 936"> <span style="color: blue;">■</span> Zone voor openbare doeleinden/zone met openbare bestemming         </p>	 <p data-bbox="847 898 1347 965"> <span style="border: 1px dashed black; display: inline-block; width: 10px; height: 10px;"></span> Bezetting van het eventuele bouwwerk  <span style="border: 1px solid yellow; display: inline-block; width: 10px; height: 10px;"></span> Grens van de groene ruimte in de bestaande toestand         </p>
<p data-bbox="204 987 791 1099">De "zone voor openbare doeleinden/zone met openbare bestemming" in het BPA laat enkel de inrichting als parking of het optrekken van "gebouwen van openbaar nut met slechts een gelijkvloers" toe.</p>	<p data-bbox="815 987 1390 1066">In geval van opheffing van het BPA zal de "zone voor openbare doeleinden/zone met openbare bestemming" een bestemming krijgen als typisch woongebied in het GBP.</p> <p data-bbox="815 1088 1390 1144">De bestaande groene ruimte zou dan bebouwd kunnen worden, hoewel dit weinig waarschijnlijk lijkt aangezien:</p> <ol data-bbox="863 1167 1390 1335" style="list-style-type: none"> <li>1) Deze zone bijdraagt tot de kwaliteit van het binnenterrein van het huizenblok:</li> <li>2) Het perceel eigendom is van de Gemeente Anderlecht, die geen intentie heeft om de ruimte te bebouwen.</li> </ol> <p data-bbox="815 1357 1390 1626">Het voorbeeld toont een eventueel vrijstaand gebouw dat het terrein van de groene ruimte inneemt. De GSV bepaalt geen strikte plaatsingsvoorwaarden voor dit type bouwwerk, uitgezonderd de verplichting van een plaatsing "op een gepaste afstand van de terreingrenzen, rekening houdend met de bouwhoogte van de omringende bouwwerken, met de eigen bouwhoogte, met de bestaande bouwlijn en met de vrijwaring van de bezonning van de naastliggende terreinen".</p> <p data-bbox="815 1648 1390 1760">Rekening houdend met dit voorschrift geeft de afbeelding een mogelijke bezetting weer voor dit gebouw van 15 m diep (benaderende breedte van een woongebouw), ingeplant binnenin het perceel.</p> <p data-bbox="815 1783 1390 1861">Er dient aan herinnerd dat deze mogelijkheid in dit rapport uitsluitend ter informatie wordt voorgesteld, aangezien de uitvoering ervan weinig waarschijnlijk is.</p>

## C.2. Gevelhoogte

BPA	GSV
 <p data-bbox="236 833 721 887"> <span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: blue; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Zone voor openbare doeleinden/zone met openbare bestemming         </p>	 <p data-bbox="836 846 1337 913"> <span style="display: inline-block; border: 1px dashed black; width: 15px; height: 10px; margin-right: 5px;"></span> Bezetting van het eventuele bouwwerk  <span style="display: inline-block; border: 1px solid yellow; width: 15px; height: 10px; margin-right: 5px;"></span> Grens van de groene ruimte in de bestaande toestand         </p>
<p data-bbox="204 931 778 1048">De "zone voor openbare doeleinden/zone met openbare bestemming" in het BPA laat enkel de inrichting als parking of het optrekken van "gebouwen van openbaar nut met slechts een gelijkvloers" toe.</p>	<p data-bbox="804 931 1394 1115">In geval van opheffing van het BPA bepaalt de GSV voor vrijstaande bouwwerken het volgende: "De bouwwerken mogen niet hoger zijn dan de gemiddelde hoogte van de bouwwerken die zich bevinden op de terreinen rond het desbetreffend terrein, zelfs indien het geheel van deze terreinen door één of meerdere wegen doorkruist wordt".</p> <p data-bbox="804 1128 1378 1279">De bouwwerken rondom het terrein van het voorbeeld vertonen een bouwprofiel dat varieert tussen GV+1+D en GV+5. Aangezien het gemiddelde van deze bouwhoogten "GV+2,1" is, mag het eventuele bouwwerk dat deze ruimte zou innemen geen bouwprofiel hebben hoger dan GV+2.</p>

### **2.3.2. Titel II: Bewoonbaarheidsnormen voor woningen**

Niet van toepassing.

### **2.3.3. Titel III: Bouwplaatsen**

Niet van toepassing.

### **2.3.4. Titel IV: Toegankelijkheid van gebouwen voor personen met beperkte mobiliteit**

Niet van toepassing.

### **2.3.5. Titel VI: Reclame en uithangborden**

Artikel 4 van het BPA omvat voorschriften met betrekking tot uithangborden, met name:

*"Ze mogen enkel op de gevels der handelshuizen geplaatst worden.*

*Ze mogen niet schaden aan het uiterlijk der openbare wegen, of aan het karakter der gebouwen.*

*De oppervlakte van één of van een geheel van uithangborden mag 1/20 der geveloppervlakte niet te boven gaan.*

*In ieder geval moet het plaatsen het voorwerp uitmaken van een speciale en geschreven machtiging van het College van Burgemeester en Schepenen.*

*Iedere reclame op de muren, afsluitingen of op ieder welke plaats van een terrein zijn niet toegelaten. "*

Dit voorschrift zal, à priori, een te verwaarlozen invloed hebben in het eventuele geval van de schrapping ervan.

### **2.3.6. Titel VII: De wegen, de toegangen ertoe en de naaste omgeving ervan**

Niet van toepassing.

### **2.3.7. Titel VIII: De parkeernormen buiten de openbare weg**

Niet van toepassing.

### **3. Analyse van de criteria voor de bepaling van de vermoedelijke omvang van de effecten van de plannen**

In de volgende punten wordt de volledige opheffing van het BPA geanalyseerd in het licht van de criteria van bijlage D van het BWRO.

#### **3.1. Analyse van de kenmerken van de plannen**

##### **3.1.1. Mate waarin het betreffende plan een kader definieert voor andere projecten of activiteiten**

Het BPA is gericht op het creëren van gunstige voorwaarden voor de economische, sociale en culturele ontwikkeling van het afgebakende gebied. Het gaat dus om een dynamisch beheersinstrument dat het mogelijk maakt een kader te scheppen voor de ontwikkeling van projecten of activiteiten binnen de perimeter.

Door de opheffing van het BPA zullen de bestaande stedenbouwkundige bepalingen en reglementeringen zoals het GPB en de GSV strikt van toepassing zijn om de bestemmingen en de fysieke kenmerken van de gebouwen vast te leggen.

Voor projecten zullen de stedenbouwkundige vergunningen dus voor elk geval afzonderlijk worden geanalyseerd met precisering van dichtheid, bouwvolumes, inplantingen in het licht van de geldende stedenbouwkundige bepalingen en reglementeringen. In elk geval zal ieder project moeten beantwoorden aan de notie van "goede plaatselijke aanleg".

##### **3.1.2. Invloed van de opheffing van het plan op andere plannen of programma's**

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

- Het Gewestelijk Plan voor Duurzame Ontwikkeling (GPDO) – strategisch plan voor ruimtelijke ordening op gewestelijk niveau;
- Het Gewestelijk Bestemmingsplan (GBP) – plan met verordenende waarde (hierboven in meer detail beschreven);
- Het Gemeentelijk Ontwikkelingsplan (GemOP) – strategisch plan voor ruimtelijke ordening op gemeentelijk niveau.

Er zijn ook GemSV's die in aanmerking moeten worden genomen:

- De Gemeentelijke Stedenbouwkundige Verordening (GemSV) betreffende de bezetting van de openbare ruimte;
- De Gemeentelijke Stedenbouwkundige Verordening (GemSV) houdende plaatsing van parabolische buitenantennes;



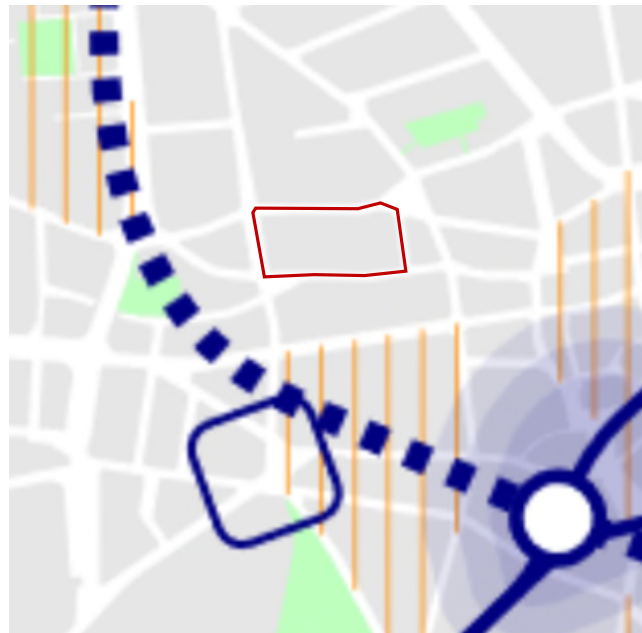
- De Gemeentelijke Stedenbouwkundige Verordening (GemSV) van Anderlecht, niet bindend.

De invloed van de opheffing van het BPA op de bovengenoemde documenten wordt hierna nader toegelicht.

### 3.1.2.1. 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 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.



	<b>Lokale identiteit</b>		<b>Openbaar vervoer</b>
	Bestaande lokale identiteitskern		Bestaande openbare hoge capaciteitsvervoerslijn
	Te creëren lokale identiteitskern		Te bestuderen of te creëren openbare hoge capaciteitsvervoerslijn
	<b>Stedelijke ontwikkeling</b>		Bestaand station/halte (spoorweg en metro)
	Stadsvernieuwingsgebied 2016		<b>Economie</b>
			Economische ontwikkelingsas
			<b>Perimeter van het BPA</b>
			Perimeter van het BPA

**Afbeelding 8: 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"<sup>4</sup>. Indien bijvoorbeeld het woongebouw in open orde met bouwprofiel GV+5 zou worden afgebroken<sup>5</sup>, zal het nieuwe gebouw, overeenkomstig de voorschriften van de GSV, veel lager 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 GewOP en het GPDO bepaalde doelstellingen met zich mee zal brengen.**

### **3.1.2.2. 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".

*Zie 2.1. Vergelijkende analyse van de grafische voorschriften van het BPA en het GBP*

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

<sup>4</sup> De in het GPDO bepleite beheerste verdichting is geen doelstelling op zich, maar slechts een van de mogelijke middelen om een antwoord te formuleren op de uitdagingen en behoeften resulterend uit de demografische groei.

<sup>5</sup> Het studiebureau ARIES heeft geen kennis van eventuele projecten die de afbraak van dit gebouw op middellange of lange termijn voorzien.

striktere eisen dan het GBP met betrekking tot kantoren en hotels. Deze beperkingen zijn vandaag van toepassing.

*Zie 2.2. Vergelijkende analyse van de woordelijke voorschriften van het BPA en het GBP*

**Deze situatie impliceert dat de opheffing van het BPA de (beperkte) toelating van twee nieuwe functies in de perimeter met zich mee zal brengen:** kantoren en hotels.

### **3.1.2.3. 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.

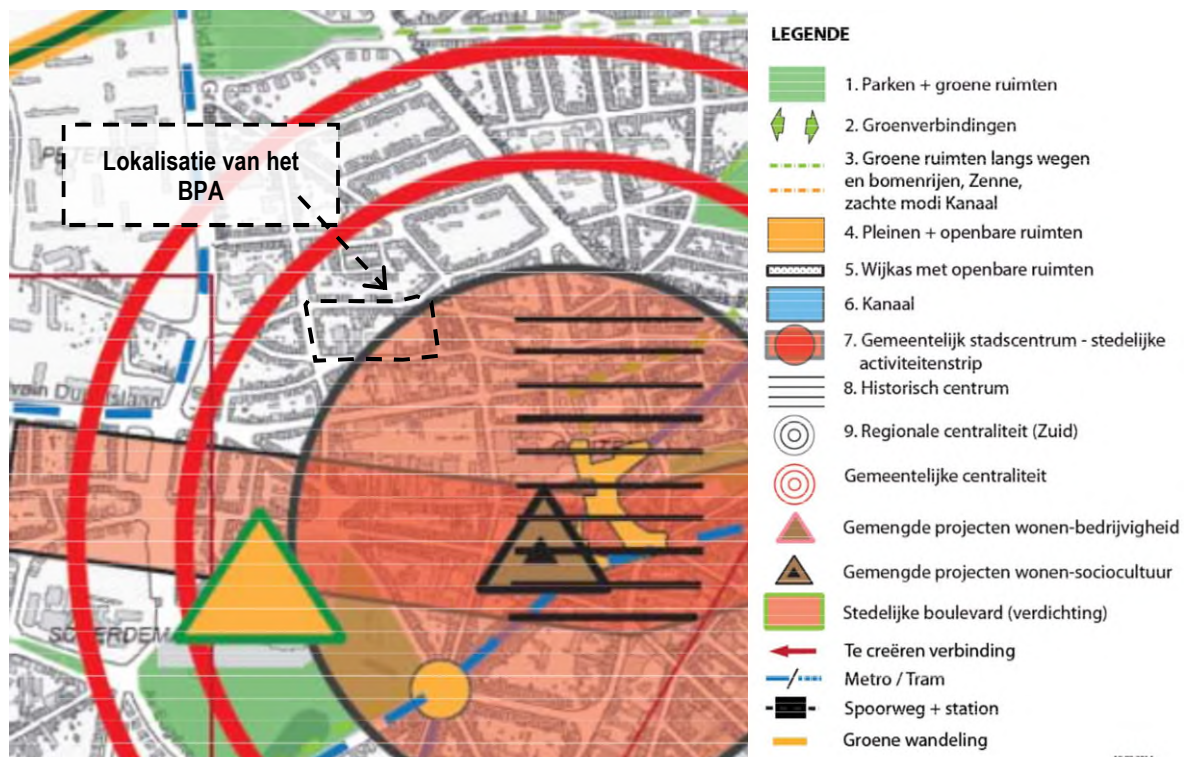
Het legt vijf algemene doelstellingen vast voor de ontwikkeling van de gemeente:

- 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 9: 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.

### **3.1.2.4. Studie betreffende de herdynamisering van het hypercentrum van Anderlecht**

De studie betreffende de herdynamisering van het hypercentrum van Anderlecht werd op 19 oktober 2017 door de Gemeenteraad goedgekeurd.

De perimeter van het hypercentrum heeft geen impact op de perimeter van het BPA. Bijgevolg heeft **de opheffing van het BPA geen impact op deze studie.**

### **3.1.2.5. De Gemeentelijke Stedenbouwkundige Verordening betreffende de bezetting van de openbare ruimte**

De Gemeentelijke Stedenbouwkundige Verordening (*GemSV*) "Verordening op het plaatsen van een terras, een etalage voor koopwaren, een braadspit en een distributeur in de openbare ruimte" werd op 13 juni 2015 door de Brusselse Hoofdstedelijke Regering goedgekeurd.

Deze verordening omvat de voorschriften voor de bezetting van de openbare ruimte die gelden voor het volledige grondgebied van de gemeente Anderlecht. Deze voorschriften betreffen meer bepaald de plaatsing van inrichtingen (terrassen, windschermen, etalages, ...) verbonden aan handelszaken, restaurants, hotels. enz. Deze verordening beoogt de bezetting van de openbare ruimte op te waarderen door alle gebruikers ervan (bewoners, handelaars, klanten, voorbijgangers en toeristen) in staat te stellen ze te delen in optimale voorwaarden van gezelligheid en comfort.

**De opheffing van het BPA zal geen invloed hebben op deze Gemeentelijke Stedenbouwkundige Verordening.**

### **3.1.2.6. De Gemeentelijke Stedenbouwkundige Verordening houdende plaatsing van parabolische buitenantennes**

De Gemeentelijke Stedenbouwkundige Verordening (GemSV) "*Verordening houdende plaatsing van parabolische buitenantennes*" werd op 23 juni 2006 door de Brusselse Hoofdstedelijke Regering goedgekeurd.

Deze verordening bevat voorschriften betreffende de installatie van schotelantennes voor privégebruik, met name bestemd voor de ontvangst van televisieprogramma's.

**De opheffing van het BPA zal geen invloed hebben op deze Gemeentelijke Stedenbouwkundige Verordening.**

### **3.1.2.7. De Gemeentelijke Stedenbouwkundige Verordening**

De Gemeentelijke Stedenbouwkundige Verordening (GemSV) van Anderlecht werd op 22 december 2016 door de Gemeenteraad goedgekeurd.

Deze verordening, die geen bindende kracht maar slechts indicatieve waarde heeft, bevat voorschriften m.b.t. de volgende thema's:

- De kenmerken van de bouwwerken en hun naaste omgeving: de GemSV beoogt de bescherming van het architecturale karakter van de bestaande bebouwing, de harmonie tussen de bouwwerken en de bescherming van de residentiële kwaliteit van de buurt;
- De bezetting van de openbare ruimte door terrassen, etalages, braadspitten en distributeurs;
- De woonbaarheidsnormen voor woningen (van toepassing op nieuwe woningen en op bestaande woningen als wijzigingen gevolgen hebben voor hun woonbaarheid);
- De bouwplaatsen op de openbare weg.

**De opheffing van het BPA zal geen invloed hebben op deze Gemeentelijke Stedenbouwkundige Verordening gezien haar indicatieve waarde.**

### **3.1.2.8. Verkavelings- en stedenbouwkundige vergunning**

Er dient opgemerkt dat de stedenbouwkundige vergunning SV/598324 (Adolphe Willemysstraat 40) op 26/04/2017 werd toegekend met als doel het "bouwen, herbouwen, verbouwen en/of plaatsen van een vaste inrichting met verplichte medewerking van een architect".)

Er werd voor deze zone geen enkele verkavelingsvergunning uitgereikt.

**De opheffing van het BPA zal geen invloed hebben op de recent behandelde stedenbouwkundige vergunningen binnen de perimeter van het BPA.**

### **3.1.2.9. Conclusie**

Uitgezonderd het risico van een vermindering van de dichtheid van het bebouwd kader indien het bestaande gebouw in open orde in de perimeter van het BPA wordt vervangen door een nieuw gebouw, zal de opheffing van het BPA ervoor zorgen dat de perimeter kan evolueren in lijn met de stedenbouwkundige visie en de ontwikkelingsdoelstellingen van de geldende verordenende en strategische plannen.

### **3.1.3. Afstemming van de opheffing van het plan en de integratie van de milieuoverwegingen, met name gericht op de bevordering van een duurzame ontwikkeling**

De opheffing van het BPA is op geen enkele wijze in strijd met de actuele milieudoelstellingen. De volledige site blijft overigens onderworpen aan de verschillende geldende milieuwetten, die voortdurend evolueren om een duurzame ontwikkeling te bevorderen.

### **3.1.4. Milieuproblemen verbonden aan de opheffing van het plan**

*Zie 3.2. Kenmerken van de effecten verbonden aan de opheffing en van het gebied dat getroffen kan worden voor de domeinen die mogelijk een impact ondergaan*

### **3.1.5. Afstemming van de opheffing van het plan en de toepassing van de communautaire milieuwetgeving (bijvoorbeeld de plannen en programma's in verband met het afvalstoffenbeheer of de bescherming van het water).**

*Zie 3.2. Kenmerken van de effecten verbonden aan de opheffing en van het gebied dat getroffen kan worden voor de domeinen die mogelijk een impact ondergaan*

## 3.2. Kenmerken van de effecten verbonden aan de opheffing en van het gebied dat getroffen kan worden voor de domeinen die mogelijk een impact ondergaan

### 3.2.1. Identificatie van de milieudomeinen waarop de opheffing van het BPA mogelijk een impact kan hebben

In het licht van de in het vorige punt genoemde elementen, kunnen we de milieudomeinen identificeren waarop de opheffing van het BPA een impact kan hebben.

De domeinen die volgens de onderstaande lijst geen impact ondergaan, worden verder in dit document niet meer besproken.

De domeinen waarvoor volgens de onderstaande lijst een "potentiële impact" geldt, worden verder in dit document onderzocht in het licht van bijlage D van het BWRO om te bepalen of er al dan niet duidelijke effecten kunnen zijn.

Milieudomein	Potentiële impact	Opmerkingen en verantwoording
Stedenbouw	Ja	De opheffing van de voorschriften van het BPA betreffende de fysieke kenmerken van de bouwwerken kan gevolgen hebben op stedenbouwkundig vlak.
Erfgoed	Nee	De afwezigheid van elementen van significante erfgoedwaarde in de nabijheid van de perimeter van het BPA impliceert dat de opheffing van dit laatste geen negatieve gevolgen zal hebben op het vlak van het erfgoed.
Mobiliteit	Ja	De (weinig waarschijnlijke) mogelijkheid tot uitbreiding van het bebouwde kader in het huizenblok zal waarschijnlijk een effect hebben op de mobiliteit door de autoverplaatsingen voortvloeiend uit de betreffende activiteiten en de gegenereerde parkeerbehoefte.
Bodem, ondergrond en water	Ja	De verplichting om 50% van het niet-bebouwde terrein te bestemmen voor doorlaatbare oppervlakten kan een impact hebben op de bodem, de ondergrond en het water.
Sociaal-economisch domein	Ja	De wijziging van de evenwichten in de bestemmingen en de (weinig waarschijnlijke) mogelijkheid tot uitbreiding van het bebouwde kader in het huizenblok zullen waarschijnlijk een zeker effect hebben op het sociaal-economisch domein
Fauna en flora	Ja	De verplichting om 50 % van het niet-bebouwde terrein te bestemmen voor doorlaatbare oppervlakten (die in volle grond en beplant kunnen zijn) zal waarschijnlijk een impact hebben op de fauna en flora.
Geluid en trillingen	Nee	De wijzigingen van de fysieke kenmerken die uit de opheffing van het BPA voortvloeien, zullen waarschijnlijk geen negatieve impact hebben op het geluid en de trillingen.
Luchtkwaliteit	Nee	De wijzigingen van de fysieke kenmerken die uit de opheffing van het BPA voortvloeien, zullen waarschijnlijk geen negatieve impact hebben op de luchtkwaliteit.
Afvalstoffen	Nee	De vervanging van een gebouw na de goedkeuring van nieuwe bouwprofielen zal waarschijnlijk effecten op het vlak van afvalstoffen met

		<p>zich meebrengen, aangezien er afbraakwerkzaamheden worden uitgevoerd.</p> <p>Er dient echter opgemerkt dat de opheffing van het BPA geen aanbeveling vormt voor het afbreken van bestaande gebouwen ten voordele van het optrekken van nieuwe gebouwen. Bovendien leidt de opheffing van het BPA er, in het geval van het vrijstaand gebouw, toe dat de toegelaten bouwhoogte voor een nieuw gebouw lager zal zijn dan die voor het bestaande gebouw. Bijgevolg zal het afbreken van het bestaande gebouw (en het genereren van de resulterende afvalstoffen) na de opheffing van het BPA vanuit het oogpunt van de beschikbare terreinoppervlakte geen "aantrekkelijke" optie zijn.</p> <p>Bijgevolg zal de wijziging van het reglementaire kader (in dit geval de opheffing van het BPA) waarschijnlijk geen negatieve impact met betrekking tot afvalstoffen met zich meebrengen.</p>
<b>De mens</b>	Nee	De wijzigingen van de fysieke kenmerken die uit de opheffing van het BPA voortvloeien, zullen wellicht geen negatieve impact hebben op de mens (veiligheids- en gezondheidsaspecten). Er dient opgemerkt dat er in de perimeter geen enkele Seveso-site wordt vastgesteld.
<b>Klimaat</b>	Ja	De wijzigingen van de fysieke kenmerken die uit de opheffing van het BPA voortvloeien (met name wat de hoogte van de bouwwerken betreft), kunnen een impact hebben op het klimaat.

### 3.2.2. Stedenbouw

Op het vlak van stedenbouw hebben we gezien dat de opheffing van het BPA enerzijds betrekking heeft op de bestemmingen en anderzijds op de fysieke kenmerken van de bebouwing.

#### 3.2.2.1. Bestemmingen

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.

Bovendien zal indien het BPA wordt opgeheven de non-aedificandi zone van het BPA (die volgens de voorschriften niet kan worden bebouwd) een bestemming krijgen als typisch woongebied in het GBP. Bijgevolg leidt de opheffing van het BPA ertoe dat deze zone bebouwd zou kunnen worden en ingenomen kunnen worden door de in het GBP vastgelegde functies. Er dient echter opgemerkt dat hoewel de mogelijkheid weinig waarschijnlijk lijkt gezien de configuratie van het huizenblok, de inkijken die deze toestand met zich mee zou brengen en de noodzaak om voorafgaand aan het optrekken van een eventueel bouwwerk tot een percelering over te gaan (aangezien het terrein momenteel in geen enkel perceel is opgenomen).



### **3.2.2.2. Fysieke kenmerken**

De opheffing van het BPA impliceert dat de fysieke kenmerken van de bebouwing, zoals in het BPA bepaald, niet langer van toepassing zijn. De toepasselijke kenmerken zijn dus diegene die bepaald zijn in de GSV, met name in "Titel I: Kenmerken van de bouwwerken en hun naaste omgeving". Dit voorschrift beoogt een zekere harmonie ten aanzien van de bestaande bebouwing en de creatie van coherente stadsgehelen.

Bijgevolg zal de schrapping van bepaalde voorschriften van het BPA een invloed hebben op de ontwikkeling van de wijk, aangezien ze preciezer of specifieker zijn verwoord dan de bestaande stedenbouwkundige regelgeving, zoals van de GSV.

De fysieke kenmerken van de bebouwing die op significante wijze worden beïnvloed door de opheffing van het BPA, worden hieronder vermeld.

#### **A. Plaatsing**

De opheffing van het BPA impliceert de afschaffing van de uiterste grenzen van de bouwwerken die op het plan aangegeven zijn ("uiterste bouwlijn"). Door de afschaffing van dit grafische voorschrift wordt de diepte van de bebouwing gereguleerd door de GSV, die regels inzake de maximale diepte van de bouwwerken oplegt rekening houdend met zowel de afmetingen van het terrein als met de diepte van de bestaande naastliggende bouwwerken.

De toepassing van de GSV maakt verschillende bezettingen mogelijk, afhankelijk van welk gebouw in de perimeter van het BPA eerst wordt vervangen. In bepaalde gevallen is de diepte van de bouwwerken licht hoger dan de bestaande, maar in andere gevallen is de bouwdiepte lager.

Met betrekking tot de rooilijn van de bouwwerken, zal de opheffing van het BPA geen effecten met zich meebrengen: in het geval van mandelige gebouwen, schrijft de GSV de plaatsing op de rooilijn of de bouwlijn voor, waardoor de visie van het bijzonder plan van aanleg met betrekking tot dit aspect niet wijzigt.

Tot slot dient er opgemerkt dat de opheffing van het BPA leidt tot de mogelijke bebouwing van de square ("non-aedificandi zone" in het BPA) en de groene ruimte op het binnenterrein van het huizenblok ("zone voor openbare doeleinden/zone met openbare bestemming" in het BPA). Deze mogelijkheden werden eerder geanalyseerd (zie 2.3. *Vergelijkende analyse van de woordelijke voorschriften van het BPA en de GSV*). Er dient echter aan herinnerd dat dit weinig waarschijnlijk is, aangezien:

- De bebouwing van de square een voorafgaande percelering vereist van het terrein dat momenteel deel uitmaakt van het openbaar domein;
- Het als park ingerichte perceel eigendom is van de Gemeente Anderlecht, die geen intentie heeft om de ruimte te bebouwen, aangezien deze bijdraagt tot de kwaliteit van het binnenterrein van het huizenblok.

#### **B. Bouwprofiel**

Het BPA schrijft precieze bouwhoogtes voor, aangeduid op het plan, die variëren tussen GV+2 en GV+5 (deze laatste voorbehouden aan een enkel gebouw in open orde dat een square afbakent).

Aangezien de GSV in het algemeen bouwprofielen voorschrijft die gelijksoortig zijn aan die van het belendende bebouwde kader, impliceert de vervanging van het gebouw in open orde door een nieuw bouwwerk de verlaging van de actuele bouwhoogte. Los van de vanzelfsprekende wijziging van de fysieke kenmerken van de bebouwing, zal dit een impact op stedenbouwkundig vlak met zich meebrengen:

- Met betrekking tot het GPDO zou, zoals eerder vermeld, het optrekken van een minder hoog gebouw tegengesteld zijn aan de doelstelling van dit plan om een "beheerste verdichting" van het bebouwde kader van het Gewest en van het aantal woningen te ontwikkelen.

### **C. Gevels**

Met betrekking tot het uitzicht van de gevels schrijven de voorschriften van het BPA een zekere homogeniteit voor in de behandeling van de gevels zichtbaar vanaf "de openbare plaats", evenals voor de vier gevels van het vrijstaande gebouw. Bovendien verbiedt het BPA het gebruik van betonplaten of niet-duurzame materialen voor de achter-/bijgebouwen.

De GSV zegt niets over het uitzicht van de gevels, wat impliceert dat de opheffing van het BPA ertoe zal leiden dat de voorschriften inzake gevelopbouw minder strikt zullen zijn.

### **D. Daken**

De voorschriften van het BPA schrijven voor de mandelige gebouwen, het vrijstaande gebouw, en de achter-/bijgebouwen een plat dak voor. Deze intentie verdwijnt met de opheffing van het BPA.

### **E. Naaste omgeving**

Naast de "gesloten bouwzone", de "half-open bouwzone" en de "zone der bijgebouwen" bepaalt het BPA een "zone der koeren en tuinen", "zone met openbare bestemming" en "non aedificandi zone", waarvan de belangrijkste voorschriften de volgende zijn:

- Voor de "zone der koeren en tuinen" laat het BPA toe dat deze volledig overdekt wordt (mits naleving van bepaalde functionele voorwaarden en hoogtes). De koer van het gebouw met vijf verdiepingen "zal moeten worden aangelegd volgens de inlichtingen van het plan".
- Voor de "zone met openbare bestemming", voorbehouden voor gebruik als parking, bepaalt het BPA een zone met aanplantingen om de achtergevels van de naastliggende gebouwen aan het oog te onttrekken.
- Voor de "non aedificandi zone" voorziet het BPA een inrichting als groene ruimte.

Er dient herinnerd aan de voornaamste elementen van de voorschriften van de GSV betreffende de naaste omgeving:

- Deze zones omvatten geen bouwwerken.
- Volgens de GSV mag de achteruitbouwstrook geen parkeerruimte bevatten, tenzij een stedenbouwkundige verordening het toelaat. Daar het BPA geen achteruitbouwstroken bevat, is dit voorschrift niet van toepassing.

- Het gebied voor koeren en tuinen bestaat voor minstens 50 % van de oppervlakte uit doorlaatbare oppervlakte (volle grond en beplant).

Wat het parkeren buiten de openbare weg betreft, bepaalt de GSV:

- Voor gebouwen met veel wooneenheden ligt het te voorziene aantal parkeerplaatsen tussen een en twee plaatsen per wooneenheid.

De opheffing van het BPA impliceert bijgevolg striktere eisen met betrekking tot de volgende aspecten:

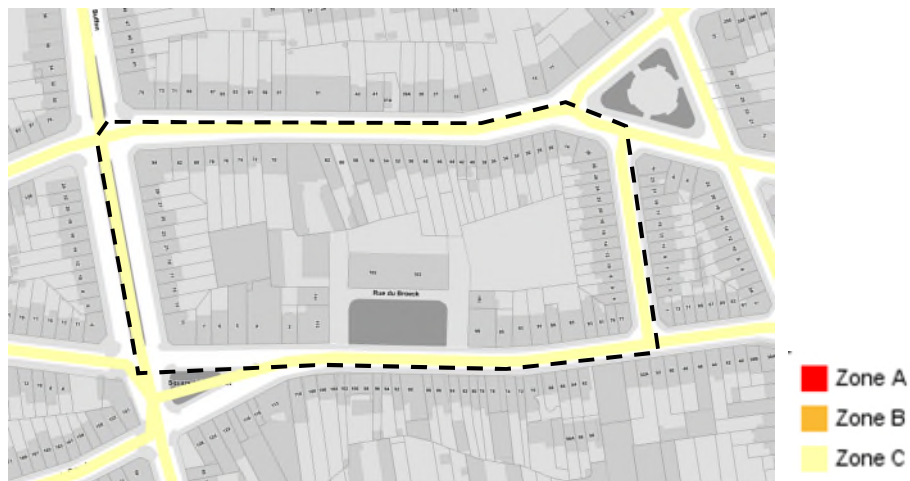
- Het bouwen van overdekkingen in de "zone voor hof en koer/zone der koeren en tuinen";
- De inrichting van oppervlakken in volle grond en de ontwikkeling van de natuur;
- Het aantal te voorziene parkeerplaatsen, aangezien het BPA geen enkele beperking met betrekking tot dit aspect voorschrijft.

Wat de weginrichting betreft, bevat het BPA geen woordelijke voorschriften.

### 3.2.3. Mobiliteit

Voor de analyse van de effecten op het gebied van mobiliteit worden in de eerste plaats twee documenten van het gewestelijke verordenende en planologische kader vermeld: de kaart van de toegankelijkheidszones van titel VIII van de GSV en het IRIS 2-Plan.

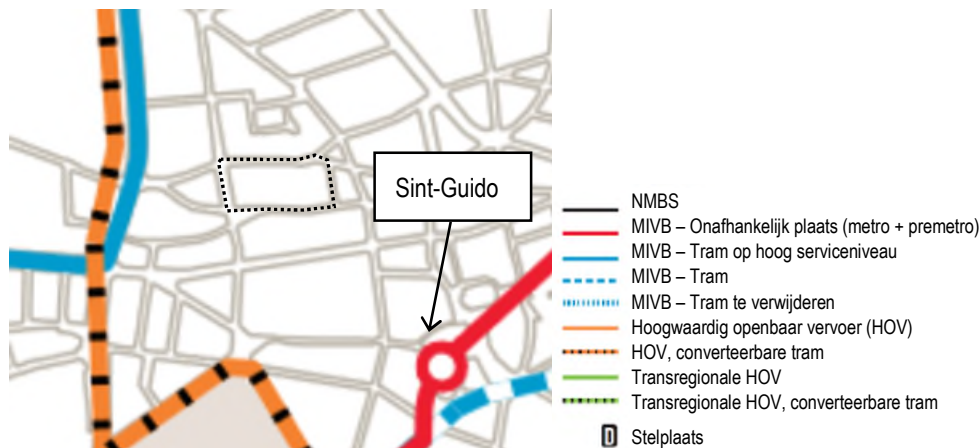
- Volgens de toegankelijkheidskaart gedefinieerd in titel VIII van de GSV (geraadpleegd in mei 2019), bevindt de perimeter van het BPA zich in de zone C (met een "matige bediening door het openbaar vervoer").



**Afbeelding 10: Toegankelijkheidszones volgens de GSV (BruGIS, 2019)**

- De kaarten van het IRIS 2-Plan (voltooid in 2011) identificeren in de buurt van de perimeter van het BPA het volgende:
  - de ambitie om tramlijnen aan te leggen langs de Maria Groeninckx-De Maylaan, ten oosten van de perimeter (momenteel doorkruist door buslijnen), evenals langs de Théo Verbeecklaan en de Victor en Jules Bertauxlaan, ten zuiden van de perimeter.

- Het metrostation Sint-Guido, ten zuidoosten van de site.
- De specialisatie van Maria Groeninckx-De Maylaan als grootstedelijke weg, de Prins van Luiklaan (ten noordoosten van de perimeter) als interwijkweg en de as Itterbeekselaan – Processiestraat (ten zuiden van de perimeter) als hoofdverzamelweg.



**Afbeelding 11: Uittreksel uit de kaart betreffende het stedelijk openbaar vervoer: eigen beddingen en met hoog dienstniveau 2018 (IRIS 2-Plan, 2011)**



**Afbeelding 12: Uittreksel uit de kaart betreffende de specialisatie van de openbare wegen (IRIS 2-Plan, 2011)**

Op gemeenteniveau preciseert het Gemeentelijk mobiliteitsplan (GMP) van Anderlecht de beleidsoriëntaties inzake mobiliteit van de Gemeente. Gezien de relatieve ouderdom van het plan (2005) lijken de gegevens en voorstellen ervan achterhaald.

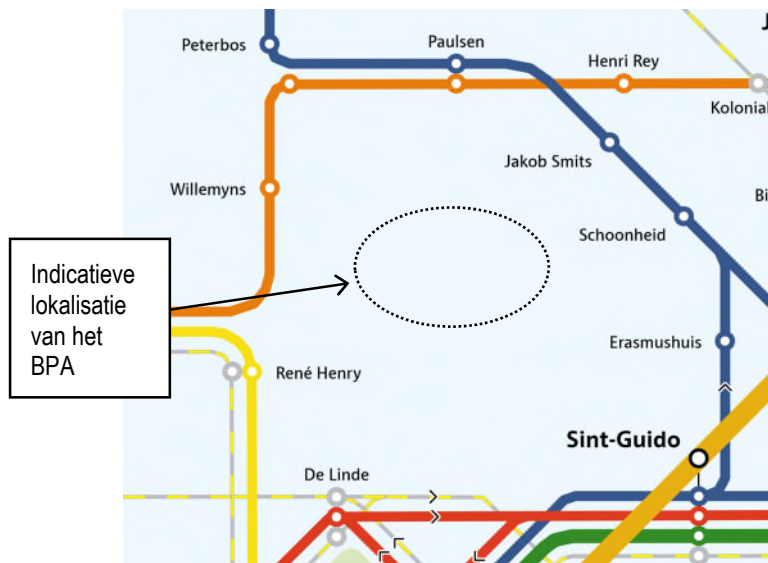
Volgens het ontwerp van Gewestelijk Mobiliteitsplan ("Good Move" genoemd en op 04/04/2019 door de Gewestregering goedgekeurd) zijn de vervoersnetwerken gebaseerd op een specialisatie in drie categorieën:

- Plus: de belangrijkste assen op grootstedelijk niveau;
- Comfort: de verbindingssassen die de maaswijdte van de verschillende netten vervullen;

- Wijk: de rustige "mazen" waar de verplaatsingsfunctie beperkt blijft tot de lokale toegang.

De wegen rond de perimeter van het BPA en in de omgeving ervan worden als wijkwegen beschouwd.

Tot slot en als inleiding op de effectenanalyse dient er opgemerkt dat het openbaarvervoersplan van de MIVB vaststelt dat de perimeter van het BPA gelegen is nabij de bushaltes Schoonheid (lijn 49) en Willemyns (lijn 89). Het dichtstbijzijnde metrostation is Sint-Guido (lijn 5).



**Afbeelding 13: Lokalisatie van de perimeter van het BPA in het openbaarvervoersnetwerk (MIVB, 2019)**

De bebouwing van de square en/of de groene ruimte op het binnenterrein van het huizenblok lijkt weinig waarschijnlijk. Er dient aan herinnerd dat deze locaties eerder werden geanalyseerd.

*Zie 2.3. Vergelijkende analyse van de woordelijke voorschriften van het BPA en de GSV*

In elk geval, indien er op deze locaties gebouwen worden opgetrokken, bestaat het gevaar van effecten met betrekking tot de mobiliteit.

Als uitgangspunt voor de analyse van de mogelijke impact van deze gebouwen nemen we volgende hypothesen:

- Het op de square voorziene gebouw zou zo'n 24 woningen (bouwprofiel GV+2, 8 woningen per verdieping) omvatten;
- Het in de groene ruimte voorziene gebouw zou eveneens 24 woningen omvatten;
- Artikel 6 van Titel 8 van de GSV bepaalt het volgende:  
*"Het aantal parkeerplaatsen dat moet voorzien worden is:*  
*1°) minstens één plaats per woning;*  
*2°) hoogstens twee plaatsen per woning. "*

- De bewoners die de auto als gewoonlijk vervoersmiddel gebruiken, rijden minstens eenmaal per dag weg en komen minstens eenmaal per dag terug.

De onderstaande tabel geeft de impact weer, m.b.t. parkeerplaatsen en autoverplaatsingen per dag voor de twee geanalyseerde scenario's.

	Scenario 1 (bebouwing van de square)	Scenario 2 (bebouwing van de square en de groene ruimte)
Aantal te voorziene parkeerplaatsen (GSV):	24 – 48 plaatsen	48 – 96 plaatsen
Aantal autoverplaatsingen per dag	48 – 96 verplaatsingen	96 – 192 verplaatsingen

**Afbeelding 14: Het volgens de GSV te voorziene aantal parkeerplaatsen en het aantal autoverplaatsingen per dag (ARIES, 2019)**

Er dient gewezen op verscheidene aspecten met betrekking tot deze tabel:

- Het bereik van de autoverplaatsingen per dag als gevolg van de uitvoering van scenario 1 is afhankelijk van het volgens de GSV te voorziene aantal plaatsen:
  - Als er 1 parkeerplaats per woning is voorzien, dienen er 48 autoverplaatsingen per dag te worden voorzien.
  - Als er twee parkeerplaatsen per woning zijn voorzien, dienen er 96 autoverplaatsingen per dag te worden voorzien.

Hieruit blijkt dat de ontwikkeling van dit scenario effecten met betrekking tot de mobiliteit met zich mee zal brengen. Er dient echter aan herinnerd, zoals eerder toegelicht, dat het bouwen van een gebouw op de square zeer onwaarschijnlijk is.
- Scenario 2 zal de bebouwing van de square en de groene zone met zich meebrengen. Aangezien deze mogelijkheid sterk onwaarschijnlijk is (de redenen hiervoor werden eerder in het rapport reeds geanalyseerd), wordt er geen rekening gehouden met de effecten resulterend uit de uitvoering van dit scenario.

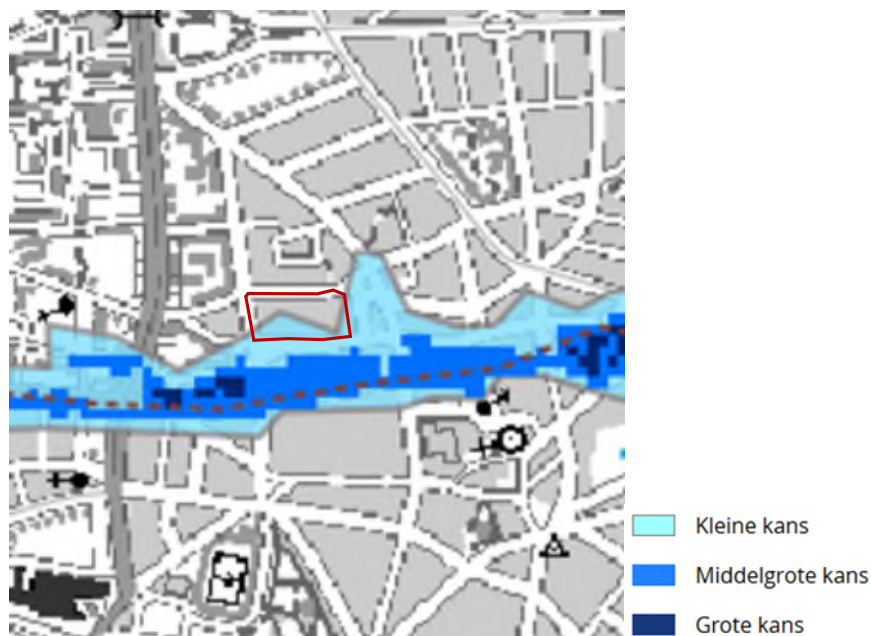
### 3.2.4. Bodem, ondergrond en water

Wat de bodemtoestand betreft, blijkt uit de onderstaande afbeelding dat een van de percelen binnen de perimeter van het BPA wordt geïdentificeerd in de inventaris van de bodemtoestand van Leefmilieu Brussel. Dit perceel bevindt zich ter hoogte van nr. 5 van de Broekstraat en het is ondergebracht in Categorie 1: "niet-verontreinigde percelen". Volgens Leefmilieu Brussel: *"Er geldt geen enkele verplichting voor een perceel van categorie 1 behalve als men er bijvoorbeeld nieuwe risicoactiviteiten gaat uitoefenen of als er een nieuwe vervuiling wordt vermoed of er door naburige percelen of ongelukken is bijgekomen ..."*



**Afbeelding 15: Uittreksel uit de inventaris van de bodemtoestand (BruGIS/Leefmilieu Brussel, 2018)**

Wat het hydrografische net betreft, geeft de volgende afbeelding een fragment weer van de overstromingsgevaarkaart, die op indicatieve wijze de zones weergeeft waar zich overstromingen kunnen voordoen. Er dient opgemerkt dat de perimeter van het BPA gedeeltelijk in een zone met gering gevaar valt: *"gebied dat zeer uitzonderlijk overstroomd kan worden, in regenperiodes die men gewoonlijk maar hoogstens eenmaal in zijn leven, ongeveer eens om de 100 jaar meemaakt"*.



**Afbeelding 16: Uittreksel uit de overstromingsgevaarkaart (Leefmilieu Brussel, 2013)**

We herhalen, zoals hiervoor reeds gezegd, dat de GSV voorschrijft dat de gebieden voor koeren en tuinen voor minstens 50 % van de oppervlakte doorlaatbaar moet zijn.

Van de 79 percelen die in de bestaande toestand de perimeter van het BPA uitmaken, voldoet meer dan 90 % aan dit voorschrift. In de bestaande toestand is slechts een minderheid van percelen met een gebied voor koeren voornamelijk door een ondoorlatende oppervlakte ingenomen.

De opheffing van het BPA zal dus leiden tot striktere eisen met betrekking tot de mogelijkheden om het terrein buiten de bouwzone ondoorlaatbaar te maken.

Met betrekking tot de eventuele en weinig waarschijnlijke bebouwing van de square en/of de groene ruimte op het binnenterrein, dient er opgemerkt dat deze toestand een verhoging van de ondoorlatende oppervlakte op het binnenterrein van het huizenblok met zich mee zou brengen.

### 3.2.5. Sociaal-economisch domein

De opheffing van het BPA zal met zich meebrengen dat het geheel van de bestemmingszones van het bijzonder plan van aanleg een bestemming krijgt als "typisch woongebied". Zoals eerder geanalyseerd, zal deze toestand de (bepaalde) toelating van twee nieuwe functies in de perimeter met zich meebrengen: kantoren en hotels.

Bovendien leidt de opheffing van het BPA tot de mogelijkheid tot het optrekken van nieuwe gebouwen op twee locaties: de huidige square ("non-aedificandi zone" in het BPA) en de groene ruimte op het binnenterrein van het huizenblok ("zone voor openbare doeleinden/zone met openbare bestemming" in het BPA). Er dient echter aan herinnerd dat deze mogelijkheid weinig waarschijnlijk is, aangezien:

- De bebouwing van de square een voorafgaande parcelering vereist van het terrein dat momenteel deel uitmaakt van het openbaar domein;
- Het als park ingerichte perceel eigendom is van de Gemeente Anderlecht, die geen intentie heeft om de ruimte te bebouwen, aangezien deze bijdraagt tot de kwaliteit van het binnenterrein van het huizenblok.

Rekening houdende met deze aspecten, dient erop gewezen dat de mate waarin deze nieuwe bestemmingen in de perimeter worden opgenomen waarschijnlijk effecten met betrekking tot het sociaal-economisch domein met zich mee zullen brengen:

- De creatie van nieuwe voorzieningen beoogt de verbetering van het aanbod van beschikbare diensten voor de wijk. Dit kadert in de doelstellingen van het GPDO met betrekking tot de ontwikkeling van voorzieningen in het Gewest.
- De integratie van nieuwe woningen (in het weinig waarschijnlijke geval van bebouwing van de square en/of de groene ruimte op het binnenterrein van het huizenblok) zou ertoe leiden dat er nieuwe diensten en voorzieningen vereist zijn. Het risico bestaat dat het creëren van nieuwe woningen zonder tegelijkertijd nieuwe voorzieningen te voorzien, een toestand met zich mee zal brengen met onvoldoende diensten om de wijkbewoners te bedienen.

Het is niet pertinent om in dit stadium de omvang te bepalen van de behoeften gegenereerd door de projecten die in de perimeter zouden worden ontwikkeld, aangezien het exacte programma dat effectief zal worden ontwikkeld niet gekend is. In dit geval betekent de opheffing van het BPA de mogelijkheid tot integratie

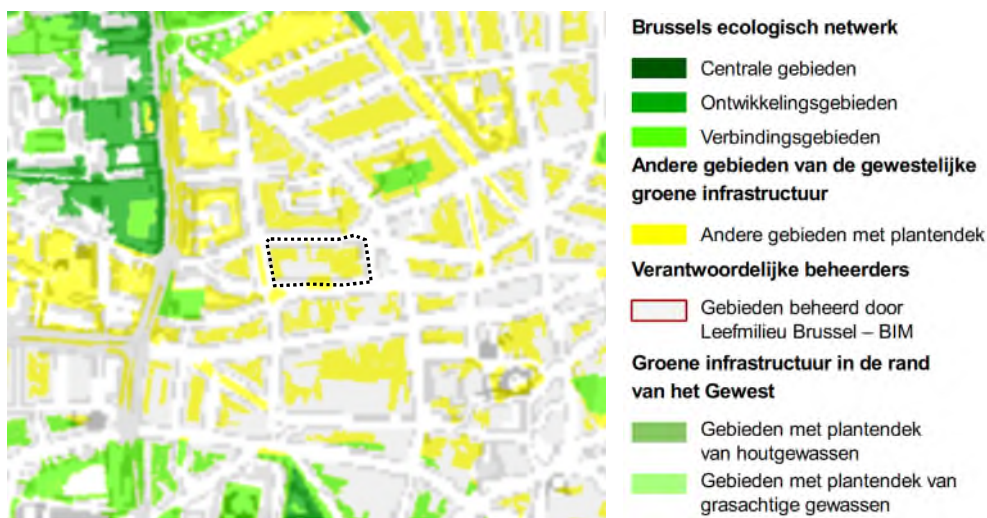


van voorzieningen in het volledige gebied (met name via voorschrift 0.7); niet voorzien in het BPA. De projecten zullen dus ook kleine voorzieningen kunnen omvatten. Een territoriale planning van grotere voorzieningen (lagere en middelbare scholen, gezondheidszorgdiensten, enz.) dient op een grotere schaal dan de perimeter van het BPA te gebeuren en zal met name afhankelijk zijn van de demografische dynamiek.

- De opheffing van het BPA maakt een zekere uitbreiding mogelijk van de oppervlakten bestemd voor andere functies, zoals kantoren en hotels (functies toegelaten door het GBP). Deze oppervlakte-uitbreiding kan eventueel gunstig zijn voor de economische ontwikkeling ter hoogte van de perimeter en kan de creatie van jobs met zich meebrengen.

### 3.2.6. Fauna en flora

Volgens het Gewestelijk Natuurplan (het zogenaamde "Natuurplan", in 2016 door de Brusselse Hoofdstedelijke Regering goedgekeurd) worden er verscheidene gebieden van de gewestelijke groene infrastructuur geïdentificeerd binnen de perimeter van het BPA. Ze worden ondergebracht in de categorie "Andere gebieden met plantendek". Met betrekking tot de perimeter van het BPA worden in het plan geen andere op te merken aspecten geïdentificeerd.



**Afbeelding 17: Uittreksel van kaart M11\_1 van het Natuurplan: "Plannen voor de inrichting en voor multifunctioneel beheer van de groene ruimten ontwikkelen en uitvoeren" (Leefmilieu Brussel, 2015)**

De voorschriften van het BPA bakenen bepaalde zones met verplichte beplanting af (zoals de koer van het vrijstaande gebouw of het vereiste "scherm van aanplantingen" rondom de zone met openbare bestemming). De GSV eist echter minstens 50 % doorlaatbare oppervlakte (volle grond en beplant) voor het geheel van het gebied voor koeren en tuinen.

In de bestaande toestand, is het merendeel van de niet-bebouwde terreinen reeds vergroend, maar er zijn enkele volledig gemineraliseerd. Dit betekent dat de opheffing van het BPA een

positieve impact zal hebben met betrekking tot de ontwikkeling van de natuur binnen de perimeter van de site, aangezien de GSV strengere eisen stelt inzake de ondoorlatendheid van niet-bebouwde terreinen, en de mogelijkheid voor groeninrichting in deze zones bevordert.

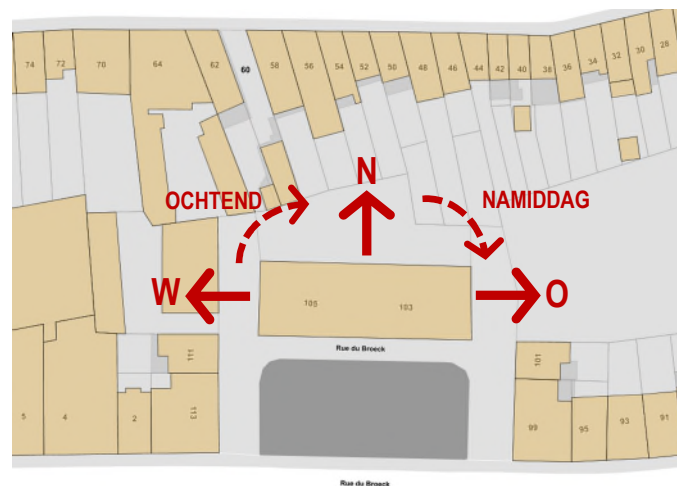
### 3.2.7. Klimaat

Zoals voor de impact inzake de plaatsing en het bouwprofiel van de bouwwerken op de site vermeld, impliceert de opheffing van het BPA de mogelijke wijziging van de fysieke kenmerken van de bebouwing. De meest opmerkelijke wijziging is de verandering van het bouwprofiel van het vrijstaande gebouw indien dit bouwwerk wordt vervangen. Deze verlaging van de bouwhoogte heeft een zekere impact met betrekking tot schaduw- en windeffecten:

- Wat de bezonning betreft, heeft de slagschaduw van het gebouw met name een impact op de tuinen achter de gebouwen in het noorden van het huizenblok. Er dient opgemerkt dat op de equinoxen en de winterzonnwende, wanneer de zon minder hoog staat, de slagschaduw van het woonblok ook een impact op de achtergevels van de gebouwen langs de Adolphe Willemynsstraat kan hebben.

Als de bouwhoogte van het woonblok wordt verlaagd om het bouwprofiel op dat van de belendende bouwwerken af te stemmen, vermindert dit de impact binnen de perimeter met betrekking tot beschaduwing, net als die op de achtergevels van bovenvermelde gebouwen.

Met betrekking tot de buurt buiten de perimeter van het BPA, dient er opgemerkt dat de homogenisering van het bouwprofiel van het vrijstaande gebouw geen impact op het vlak van schaduw zal hebben.



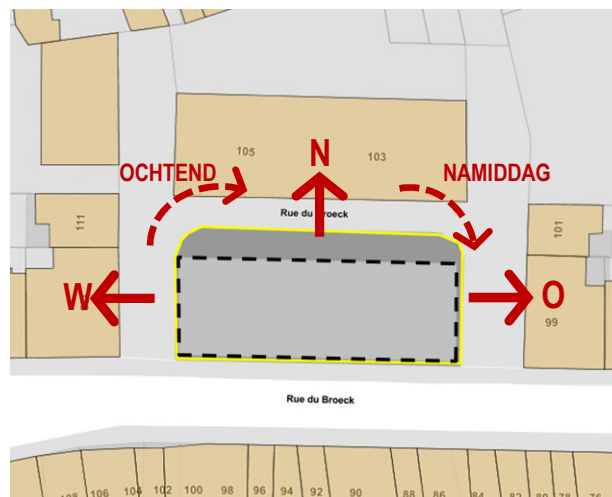
**Afbeelding 18: Richting van de theoretische slagschaduw van het vrijstaande gebouw in de loop van de dag (ARIES op achtergrond BruGIS, 2019)**

- Met betrekking tot de wind, zijn de door de aanwezigheid van het vrijstaande gebouw gegenereerde effecten beperkt: er wordt enkel ter hoogte van de bestaande ruimte tussen het woonblok en het gebouw dat de square afsluit in het oosten een zeker effect opgemerkt. Als het vrijstaande gebouw wordt verlaagd en er een bouwwerk wordt opgetrokken dat qua hoogte vergelijkbaar is met de andere gebouwen van het huizenblok, zal dit een lichte vermindering van de windeffecten

in de betreffende ruimte met zich meebrengen. Er dient evenwel opgemerkt dat deze impact niet van opmerkelijk belang is.

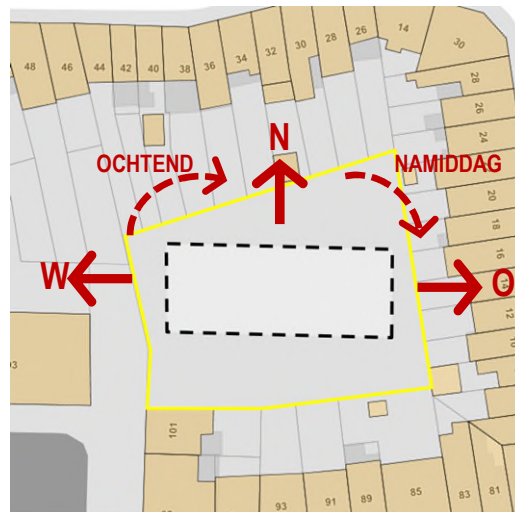
Met betrekking tot de buurt buiten de perimeter van het BPA, zal de vermindering van de bouwhoogte van het vrijstaande gebouw of de eventuele en weinig waarschijnlijke herplaatsing op de rooilijn van de Broekstraat geen significante impact met betrekking tot de windeffecten met zich meebrengen. In het geval van bouwwerken langs de Broekstraat buiten de perimeter van het BPA, dient er opgemerkt dat hun plaatsing stroomopwaarts van de dominante winden in Brussel bijdraagt tot het vermijden van dergelijke effecten.

In het eventuele en weinig waarschijnlijke geval van de bezetting van de square door een nieuw gebouw (met bouwprofiel GV+2) op de rooilijn van de Broekstraat, zou de slagschaduw van het gebouw een impact hebben op de bestaande gebouwen in het westen, het noorden en het oosten van de square. Deze inplanting zou daarentegen geen schaduweffecten met zich meebrengen voor de belendende bouwwerken langs de zuidkant van de Broekstraat, buiten de perimeter van het BPA.



**Afbeelding 19: Richting van de theoretische slagschaduw van een gebouw op de square in de loop van de dag (ARIES op achtergrond BruGIS, 2019)**

Indien de groene ruimte op het binnenterrein van het huizenblok wordt ingenomen door een gebouw (met bouwprofiel GV+2), zou de slagschaduw een impact hebben op de tuinen achter de huizen langs de Adolphe Willemynsstraat. Vanaf de middag tot zonsondergang zou de slagschaduw van het gebouw een impact hebben op de tuinen en gevels achter de huizen langs de Martin Van Lierstraat. Er dient echter aan herinnerd dat deze inplanting weinig waarschijnlijk is.



**Afbeelding 20: Richting van de theoretische slagschaduw van een gebouw op de groene ruimte op het binnenterrein in de loop van de dag (ARIES op achtergrond BruGIS, 2019)**

## 4. Conclusie

De onderhavige nota beoogt de bepaling van de vermoedelijke omvang van de milieueffecten van de volledige opheffing van het BPA "Blok 252" dat op 18/12/1961 bij koninklijk besluit werd goedgekeurd. Deze opheffing impliceert een terugkeer, voor de beschouwde perimeter, naar de voorschriften van het GBP en de GSV die de geplande rechtstoestand zullen vormen.

Het eerste deel van de onderhavige nota vergelijkt de voorschriften van het BPA enerzijds met de grafische en woordelijke voorschriften van het GBP en anderzijds met de voorschriften van de GSV.

Wat de bestemmingen betreft, zal er een precieze vergelijking van deze bestemmingen met diegene vastgelegd in het BPA van 1961 noodzakelijk zijn om te analyseren voor welke bestemming welke maximumwaarde (van het BPA of het GBP) moet worden toegepast in de bestaande toestand. De opheffing van het BPA leidt tot de (beperkte) toelating van twee nieuwe functies binnen de perimeter, die momenteel door de voorschriften van het BPA worden verhinderd.

Wat de vergelijking van de voorschriften van de GSV en het BPA betreft, concludeert de analyse dat het BPA en de GSV de eisen m.b.t. inplanting/plaatsing en hoogte van de gebouwen op een andere manier definiëren. Niettemin zijn de enige belangrijke milieueffecten die uit deze verschillen voortvloeien, de verlaging van de hoogte van het vrijstaande gebouw indien het wordt vervangen (wat waarschijnlijk stedenbouwkundige en klimaateffecten met zich mee zal brengen) en de verplichting om een doorlaatbare zone in te richten in het gebied voor koeren (wat wellicht een impact zal hebben op de bodem, de ondergrond en het water en op de fauna en flora). Voor de andere milieudomeinen zou de opheffing van het BPA geen significante effecten mogen hebben.

In dit rapport werd de mogelijkheid tot het optrekken van een gebouw ter hoogte van de square en/of de groene ruimte op het binnenterrein van het huizenblok geanalyseerd. De effecten zullen grondiger worden bestudeerd op het ogenblik van de vergunningsaanvraag, rekening houdend met de precieze kenmerken van het project.