

Verslag van de opheffing van het BBP “Vogelenzang” KB 09.05.1959 en KB 24.07.1973 (wijzigings-BBP) en van het onteigeningsplan

Gemeente Anderlecht

Dit verslag werd opgemaakt op 21 augustus 2024 en werd op 1 oktober 2025 aangepast na het BC voor de afsluiting van het ontwerp tot opheffing van het BBP.

Deze bijwerkingen worden nader toegelicht in een voetnoot.

Colofon

Opdracht

Verslag van de opheffing van het BBP “Vogelenzang” KB 09.05.1959 en KB 24.07.1973 (wijzigings-BBP) en van het onteigeningsplan

Versie 01.10.2025

Opdrachtgever

Gemeente Anderlecht

Departement van de Stad – dienst Stadsontwikkeling en Mobiliteit

Raadsplein 1, 1070 – Brussel

developpementurbain@anderlecht.brussels

Studiebureau

BRAT

Anne CORNET

Christelle LACMAN

Dautzenbergstraat 45, 1050 – Brussel

www.bratprojects.be

info@bratprojects.be

02/648.67.70

Inhoudsopgave

1.	CONTEXT	4
1.1.	HISTORIEK & DOELSTELLINGEN.....	6
1.2.	SAMENSTELLING VAN HET BBP EN HET GEWIJZIGDE BBP	11
1.1.1.	Grafische voorschriften.....	13
1.1.2.	Schriftelijke voorschriften.....	14
1.3.	ONTWIKKELING VAN DE WIJK.....	24
1.4.	PROJECTEN BINNEN OF IN DE BUURT VAN DE PERIMETER	26
2.	RECHTSTOESTAND EN FEITELIJKE TOESTAND	27
2.1	ANALYSE VAN DE FEITELIJKE TOESTAND	28
2.1.1.	‘Halfopen bouwzone van woonhuizen’ (in donkerroze).....	28
2.1.2.	Achteruitbouwstrook (donkergroen).....	30
2.1.3.	‘Zone van de zijhofjes’ (lichtgroen)	30
2.1.4.	‘Zone van binnenplaatsen en tuinen’ (lichtgroen).....	30
2.1.5.	‘Werkzone’ (lichtroze).....	30
2.1.6.	‘Garage- en bijbouwzone’ (middenroze)	31
2.1.7.	‘Zone voor gegroepeerde volkswoningen’ (oranje)	31
2.1.8.	‘Uitrustingszone’ (bruinroze).....	33
2.1.9.	Zone met publieke of semi-publieke bestemming (blauw).....	33
2.1.10.	Bouwvrije zone langs de vallei (groen).....	33
2.1.11.	Begraafplaatszone (wit).....	34
2.1.12.	Naaste omgeving van de begraafplaats (BBP 1959, groen-wit gearceerd)	34
2.1.13.	Halfopen bouwzone (BBP 1959, oranje)	36
2.1.14.	Wegenissen en openbare ruimten (geel en groen).....	36
2.1.15.	Balans van de bestaande feitelijke toestand ten opzichte van het BBP	38
2.2	ANALYSE VAN DE RECHTSTOESTAND	40
2.1.16.	Analyse ten aanzien van het GPDO	40
2.1.17.	Analyse ten aanzien van de Gemeentelijk Ontwikkelingsplan (GemOP).....	43
2.1.18.	Analyse ten aanzien van het GBP	45
2.1.19.	Analyse ten aanzien van de GSV	58
2.1.20.	Analyse ten aanzien van de Gemeentelijke Stedenbouwkundige Verordening (GemSV) 62	
2.1.21.	Analyse ten aanzien van de verkavelingsvergunningen	65
2.1.22.	Analyse ten aanzien van de belangrijke stedenbouwkundige vergunningen	65

2.1.23.	Analyse ten aanzien van de rooilijnen.....	66
2.1.24.	Analyse ten aanzien van de buurtwegen.....	66
2.1.25.	Analyse ten aanzien van het erfgoed.....	67
2.1.26.	Analyse ten aanzien van de natuurreservaten.....	70
2.1.27.	Openbare eigendommen.....	70
2.1.28.	Intergewestelijk richtplan en Operationeel plan voor Neerpede	71
2.1.29.	Studie “OPEN Brussels”	73
3.	IDENTIFICATIE VAN DE UITDAGINGEN VAN DE OPHEFFING	74
3.1.	Halfopen bouwzone van woonhuizen+ naaste omgeving van deze zones.....	75
3.2.	Zone voor gegroepeerde volkswoningen.....	81
3.3.	Uitrustingszone.....	85
3.4.	Zone met publieke of semi-publieke bestemming	90
3.5.	Bouwvrije zone.....	94
3.6.	Naaste omgeving van de begraafplaats.....	96
3.7.	Belangrijkste uitdagingen.....	98
3.7.1.	In de residentiële wijk in het noorden	98
3.7.2.	In de naaste omgeving van de begraafplaats.....	98
3.7.3.	In de zone met publieke en/of semi-publieke bestemming (deel dat niet impliciet is opgeheven door het GBP)	99
3.7.4.	In de halfopen bouwzone van woonhuizen (BBP van 1959, in het zuidoosten van de perimeter)	99
3.7.5.	In het groengebied langs de Vogelzangbeek.....	99
4.	CONCLUSIES	101
5.	BIJLAGE	103
	LIGGINGSPLAN.....	103

1. CONTEXT

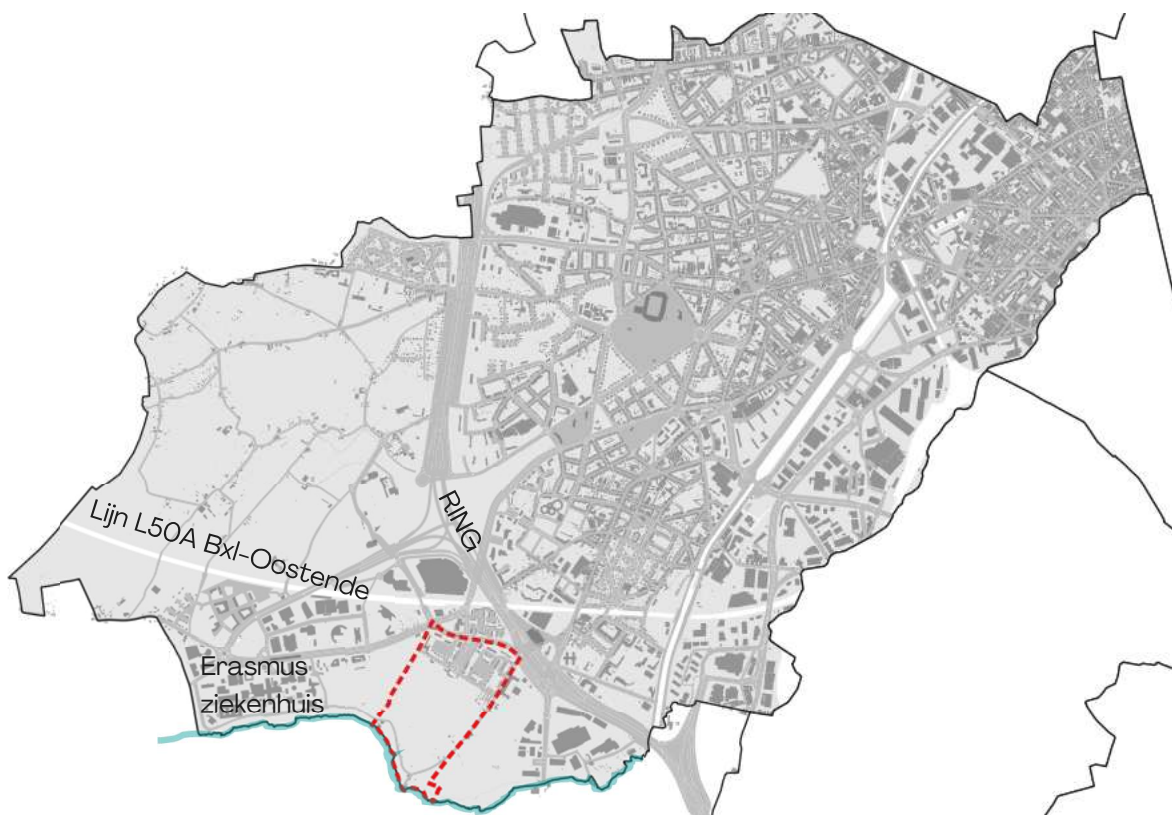
De gemeenteraad en het college van burgemeester en schepenen van Anderlecht hebben besloten om een procedure te starten tot opheffing van het BBP “Vogelenzang”¹.

Het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening, goedgekeurd door de Brusselse Hoofdstedelijke Regering op 30/11/2017 en van kracht sinds 30 april 2018 voor wat Titel II (planning) betreft, preciseert in artikel 57/1 dat de bepalingen inzake de opmaak van een BBP (artikelen 43 tot 50) van toepassing zijn op de wijziging en de opheffing ervan. In artikel 44§1 bepaalt het BWRO dus dat vóór de opheffing van een BBP aan het bestuur belast met territoriale planning (Perspective.brussels) en aan het Brussels Instituut voor Milieubeheer (Leefmilieu Brussel) een dossier moet worden overgemaakt dat minstens de in artikel 40, tweede lid bedoelde motivatie bevat, alsook de richtlijnen van het ontwerp en de elementen van de bestaande toestand die het ontwerp wil wijzigen.

In dit document worden de motivatie, de richtlijnen van het ontwerp en de elementen van de bestaande toestand die het ontwerp wil wijzigen toegelicht voor het ontwerp tot volledige opheffing van het bijzonder bestemmingsplan “Vogelenzang”.

Het oorspronkelijke BBP werd in 1959 goedgekeurd, in 1973 werd het gewijzigd. De perimeter van het BBP ligt in het zuiden van de gemeente, langs de gemeente- en gewestgrens die overeenstemt met het tracé van de “Vogelzangbeek”. De perimeter ligt buiten de Ring. In de onmiddellijke omgeving ligt de site van het Erasmusziekenhuis.

De opheffing waarvan sprake in dit verslag betreft alle bepalingen en de hele perimeter die nog van kracht zijn. Onderstaande kaart toont de perimeter van het BBP. Als bijlage vindt men een liggingsplan met schaal.



Perimeter van de opheffing van het BBP “Vogelenzang” KB 08/06/1971

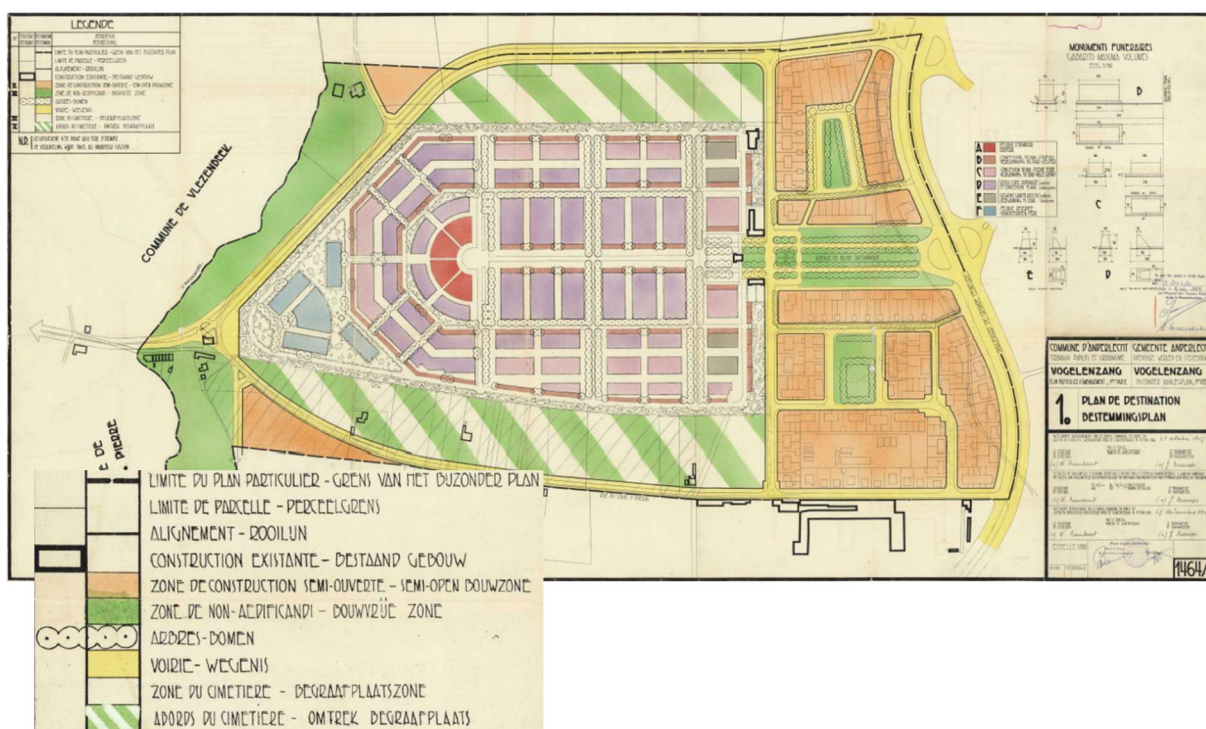
¹ BBP “Vogelenzang”, KB 09.05.1959 en BBP “Vogelenzang” (Wijziging) KB 24.07.1973.

1.1. HISTORIEK & DOELSTELLINGEN

Het oorspronkelijke BBP werd goedgekeurd in 1959. Het ligt in het zuidelijke deel van de gemeente Anderlecht en wordt begrensd door de Vogelenzangstraat in het oosten, de Josse Leemanslaan in het noorden, de gewestgrens in het zuiden (die samenvalt met de Vogelzangbeek) en de Mijlenmeerssite in het westen.

De belangrijkste doelstellingen van het BBP van 1959 waren:

- De integratie van de begraafplaats in haar landschappelijke en stedenbouwkundige context;
- De ontwikkeling van een woonwijk via verschillende zones bestemd voor halfopen bebouwing en de behandeling van de naaste omgeving van deze nieuwe woonwijk en de verbreding van de wegen;
- De vrijwaring in het zuiden van een bouwvrije groene zone langs de Vogelzangbeek.

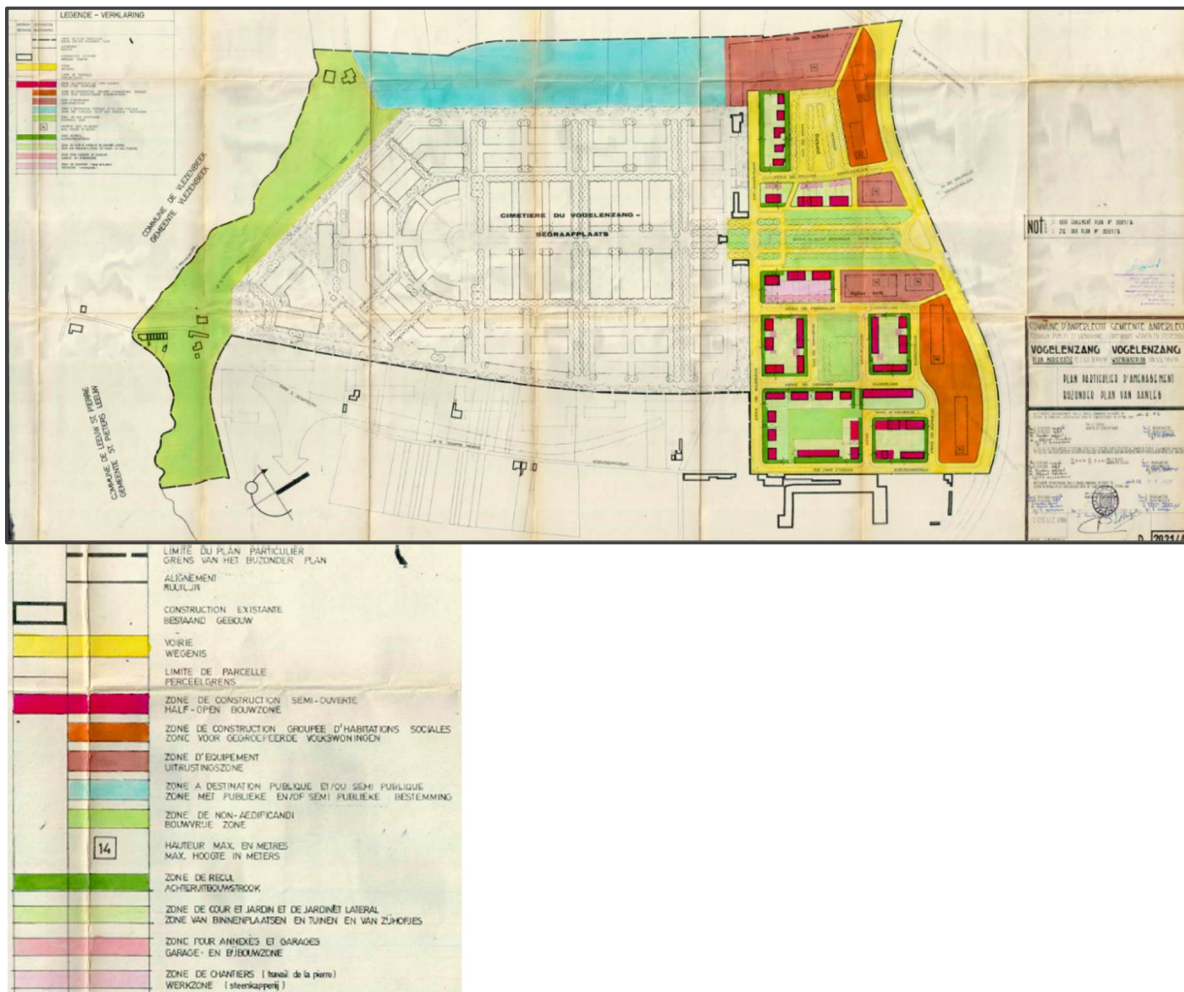


Plan van het BBP dat werd goedgekeurd in 1959

In 1973 (noordelijk en westelijk deel) werd het BBP gewijzigd om:

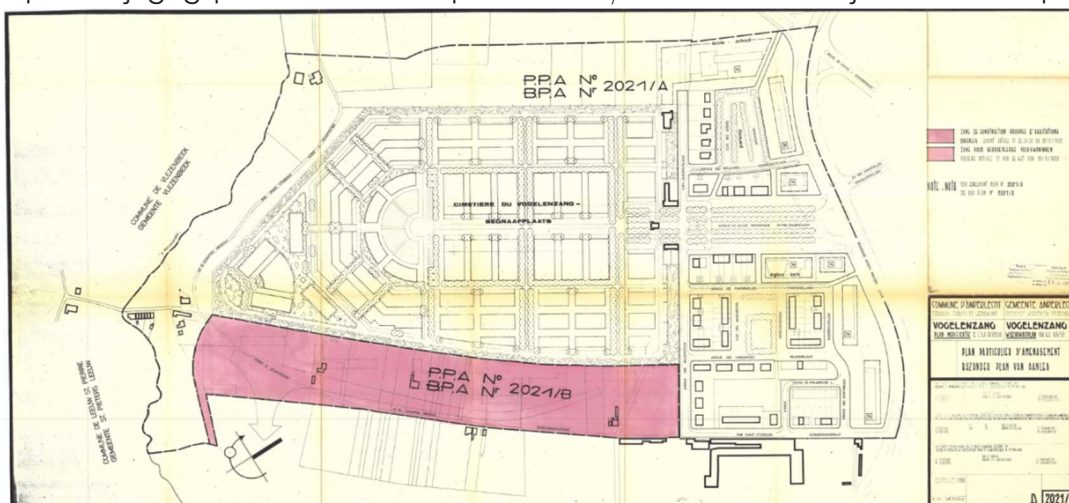
- een diversificatie van de functies mogelijk te maken en nieuwe typologieën te introduceren in de residentiële wijk: de gewijzigde versie van het BBP van 1973 omvat 'uitrustingszones' (kerk, school) en een 'zone voor gegroepeerde volkswoningen' waar hogere bouwprofielen zijn toegelaten en de bebouwbare zones nauwkeuriger zijn afgebakend. Voor de residentiële wijken werd gekozen voor een halfopen verstedelijking bestaande uit rijhuizen (GV+1+D) en een open verstedelijking met hoge gebouwen (maximaal 30m);
- een nieuwe zone met een publieke en/of semi-publieke bestemming op te nemen ten westen van de begraafplaats, bestemd voor de uitbreiding van de ziekenhuiszone. Deze zone verlengt de uitbreidingszone van het ziekenhuis die is voorzien in het aangrenzende BBP Mijlenmeers (KB 19-08-1974). De uitbreidingszone van het ziekenhuis, voorzien in het

BBP Mijlenmeers dat grenst aan het BBP Vogelenzang en waarnaar wordt verwezen, werd in 1995 opgeheven (RB 03-03-1995) omdat ze niet overeenstemde met het GBP.



Wijzigingsplan nr. 2021/A van 1973

Op het wijzigingsplan staat "zie ook plan nr. 2021/B" voor het oostelijke deel van de perimeter.



Plan nr. 2021/B van 1970.

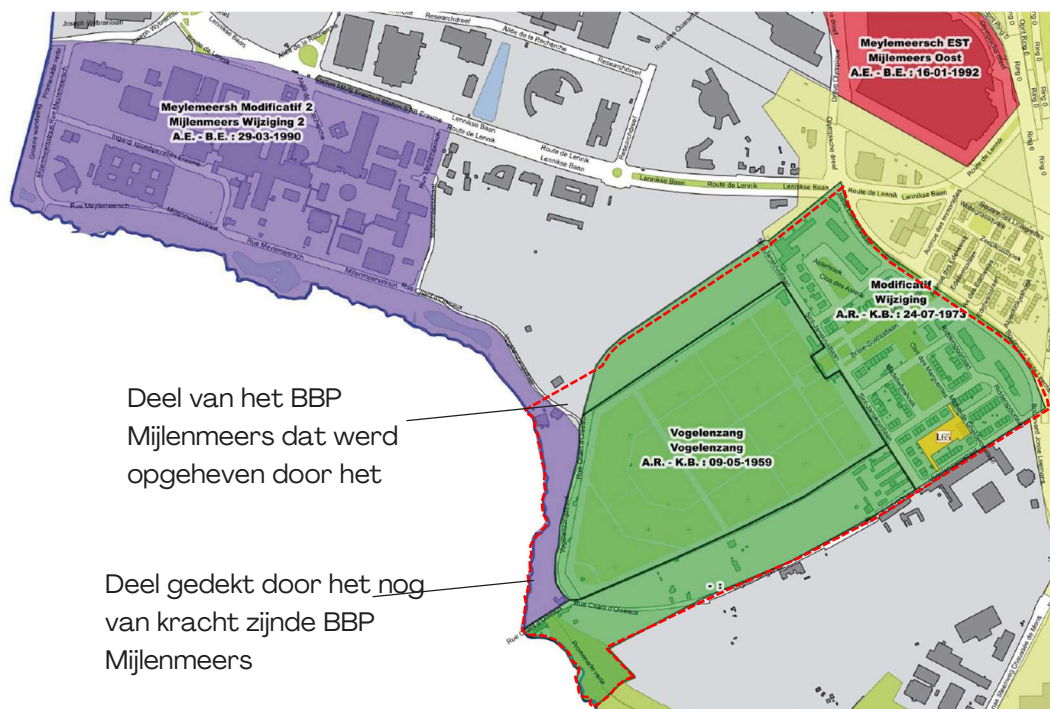
Dit plan toont het deel van de oorspronkelijke perimeter dat niet is weergegeven op plan A. Het voorziet een 'zone voor gegroepeerde volkswoningen' met eenzelfde typologie als deze op plan A.

Het plan is echter niet ondertekend en het besluit verwijst enkel naar plan N°2021/A. We kunnen daaruit afleiden dat enkel de wijziging weergegeven op plan A werd goedgekeurd en dat voor het plan nr. 2021/B het oorspronkelijke BBP van toepassing bleef.

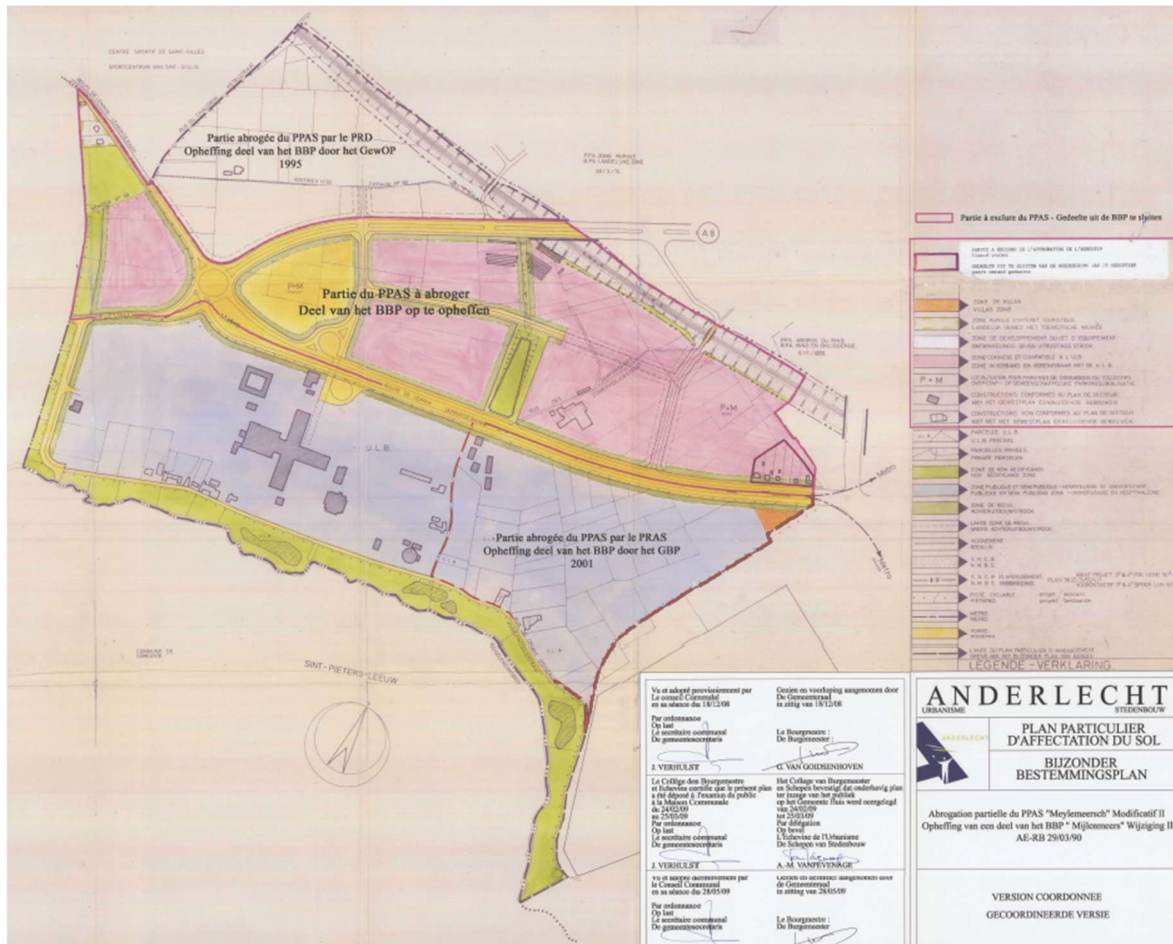
Bovendien dekt het naastgelegen BBP "Publieke zone van de Meylemeersch", goedgekeurd in 1974 en gewijzigd in 1990, een deel van het BBP "Vogelenzang", namelijk het deel langs de waterloop.

Een deel van dat BBP werd in 2001 opgeheven door het GBP (zie eerder), waaronder een heel klein deel dat was gelegen binnen de oorspronkelijke perimeter van het BBP van 1959.

De opheffing betreft dus de hele perimeter van 1959, met uitzondering van de delen die zijn opgenomen in het BBP Mijlenmeers (waarvan een klein deel sindsdien werd opgeheven) en alle voorschriften, rekening houdend met de gewijzigde zone.



BBP "Publieke zone van de Meylemeersch" dat een deel van de oorspronkelijke perimeter van het BBP "Vogelenzang" dekt.



Deel van het BBP Mijlenmeers dat werd opgeheven door het GBP (omgeven door rode stippellijn)



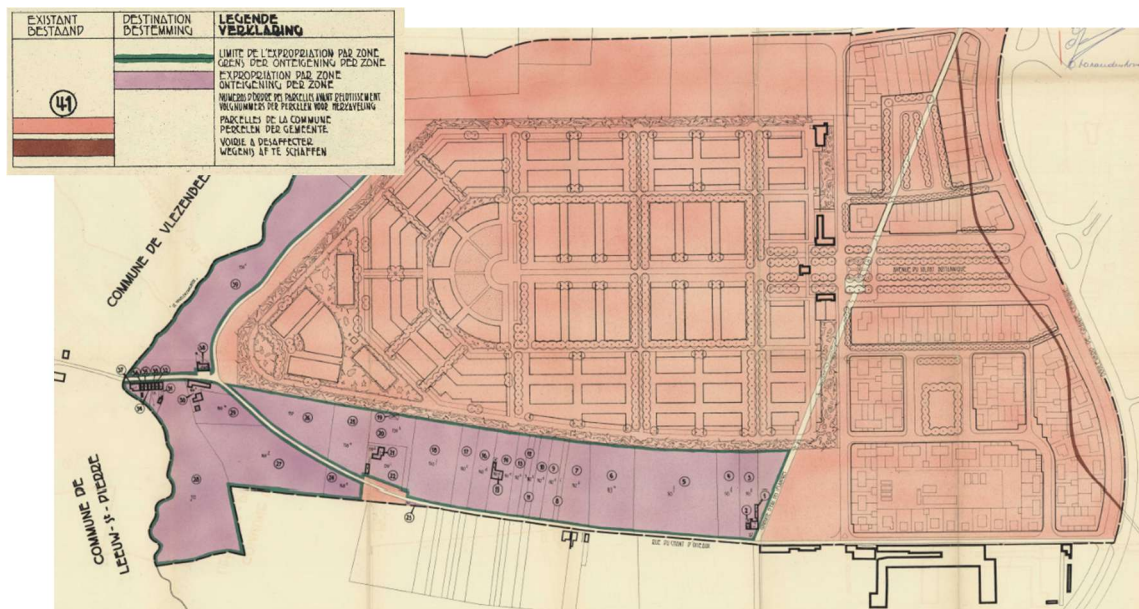
Perimeter die het voorwerp uitmaakt van de opheffing (met uitzondering van het rood gearceerde deel), bevestigd door Brugis (kader onderaan rechts).

1.2. SAMENSTELLING VAN HET BBP EN HET GEWIJZIGDE BBP

Het BBP zoals goedgekeurd in 1959 omvat een bestemmingsplan, stedenbouwkundige voorschriften en een onteigeningsplan. Het wijzigings-BBP van 1973 omvat een bestemmingsplan en stedenbouwkundige voorschriften.

Het onteigeningsplan bij het BBP van 1959 beoogt de onteigening per zone van de terreinen gelegen in de bouwvrije zone langs de Vogelzangbeekvallei (incl. de driehoekige 'halfopen bouwzone van woonhuizen') in het zuidoosten van de perimeter) en in de naaste omgeving van de begraafplaats (die was voorzien voor de uitbreiding). Het is niet langer geldig. De geldigheidstermijn van dergelijke plannen bedraagt immers 10 jaar.

Vandaag behoren bijna al deze terreinen toe aan de gemeente Anderlecht of een andere overheidsinstantie, wat doet vermoeden dat de onteigeningen wel degelijk werden doorgevoerd.



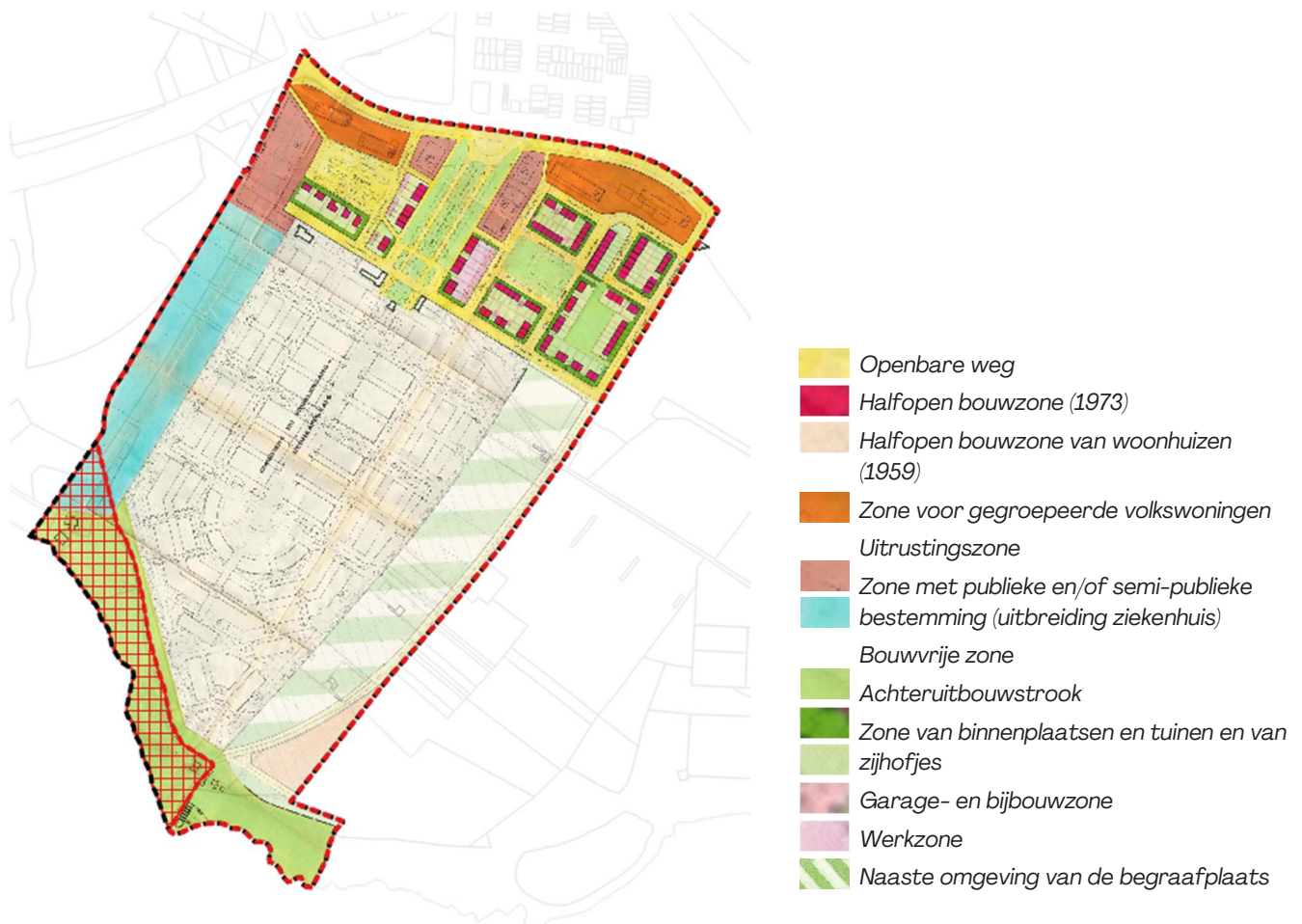
Ontheigeningsplan van 1957



Gemeentelijke en andere openbare eigendommen (volgens kadaster 2022)

1.1.1. Grafische voorschriften.

Onderstaand plan toont de combinatie van het oorspronkelijke en het wijzigingsplan.



Combinatie van het oorspronkelijke en het wijzigingsplan

Het resulterende BBP omvat de volgende zones:

- Halfopen bouwzones, met preciseringen voor het gewijzigde deel:
 - o Zones van binnenplaatsen en tuinen en van zijhofjes;
 - o Achteruitbouwstroken;
 - o Garage- en bijbouwzones;
- Een werkzone (achter de gebouwen aan één kant van de Britse Soldaatlaan), bestemd voor het uitstallen en bewerken van de materialen van grafzerken;
- Twee zones voor gegroepeerde volkswoningen (in het oranje);
- Twee uitrustingszones;
- Een zone met publieke en/of semi-publieke bestemming in het westen (in het blauw)
- Een bouwwrije zone langs de Vogelzangbeekvallei, maar ook langs de openbare wegen (Britse Soldaatlaan en Madeliefjeshoek) en op het binnenterrein van een huizenblok;
- Een zone voor wegenis;
- Een begraafplaatszone (zonder kleur);
- De naaste omgeving van de begraafplaats.

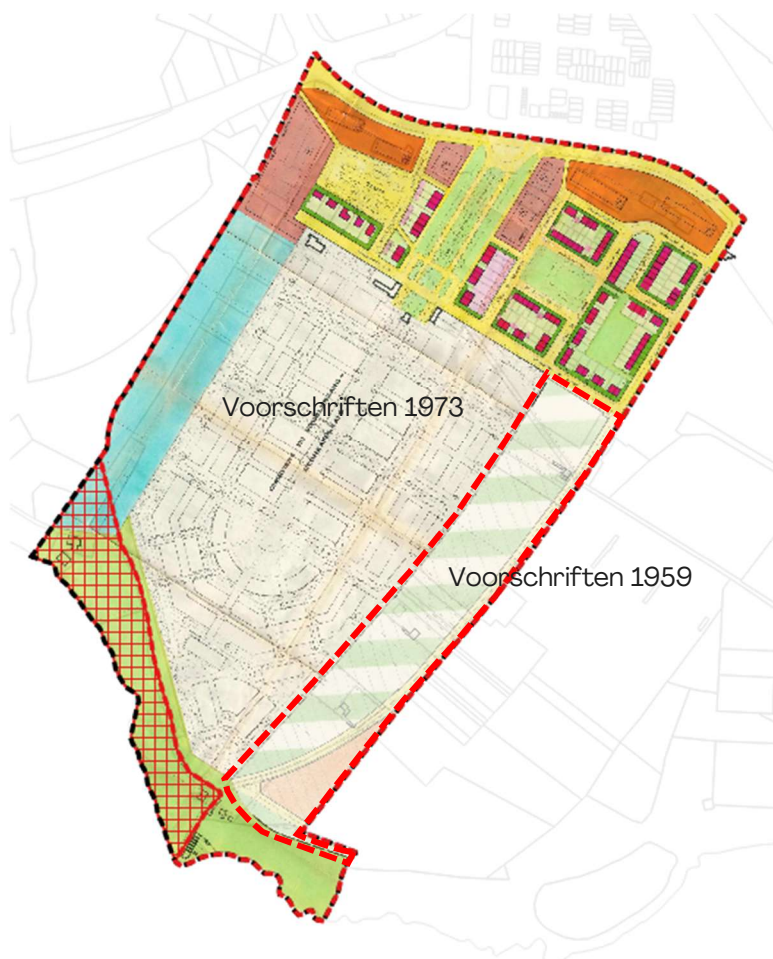
- Een halfopen bouwzone bepaald in het BBP van 1559, in het oosten, die niet werd gewijzigd door de wijziging van 1973.

1.1.2. Schriftelijke voorschriften

De voorschriften van het BBP moeten worden gecompileerd, rekening houdend met:

- De nog geldende voorschriften van het oorspronkelijke BBP voor het deel in het oosten, namelijk de uitbreidingszone van de begraafplaats, de halfopen bouwzone, de zone voor wegenissen en een klein deel van de bouwvrije zone en de algemene voorschriften die erop betrekking hebben;
- De voorschriften van de wijziging van 1973 voor de rest van de perimeter.

Er dient opgemerkt dat de wijziging van 1973 geen voorschriften bevat voor de begraafplaats, maar dat die wel onder een gemeentelijk reglement valt.



Voorschriften waarmee rekening moet worden gehouden

De nog geldende voorschriften van 1959 voor het oostelijke deel van het BBP zijn:

DEZE VOORSCHRIFTEN ZIJN TOEGELIJK BINNEN DE GEBIEDEN VAN HET HIJNROEDER VASTGESTELD
BIJZONDER PLAN.

I. - ALGEMEENHEDEN.

Artikel 1. : Verbodsbepalingen :

a) Behalve de normale onderhoudswerken, zijn verboden alle werken, die een toestand zouden scheppen, uitbreiden of bestendigen, tegenstrijdig met gezegd plan of zijn voorschriften ;

b) In algemene regel, en behoudens bijzondere toelating, mag het huidig peil van de grond niet gewijzigd worden.

Artikel 2. : Tegenstrijdigheden :

a) De schikkingen en de voorschriften in het plan ingelast vernietigen slechts de tegenstrijdige schikkingen van de vroegere reglementen ;

b) De schikkingen en de voorschriften van het bijzonder plan hebben voorrang op de schikkingen van het algemeen aanlegplan.

Artikel 3. : Reclameborden :

Zij zullen slechts op de gevels der handelshuizen met uitstalraam mogen geplaatst worden. Zij zullen, noch de aanblik der openbare wegen, noch het uitzicht der gebouwen mogen schaden. De oppervlakte van een reclame of een geheel van reclames mag in oppervlakte 1/20 van de oppervlakte van de gevel niet te boven gaan behalve wanneer zij een uitgesproken artistiek karakter dragen (fresco's, smeedwerk, enz...).

In ieder geval, zal hun plaatsing het voorwerp moeten uitmaken van een bijzondere en geschreven toelating vanwege het College van Burgemeester en Schepenen.

Publiciteit op muren met topgevels en op omheiningen langs de rooilijn of gebouwen is verboden.

II. - HALF-OPEN BOUWZONE VAN WOONHUIZEN.

Artikel 1. :

Deze zone wordt voorbehouden aan :

- a) afzonderlijke of gezamenlijke woonhuizen ;
- b) kleinhandelzaken ;
- c) gebouwen en installaties der openbare diensten.

N.B. - Geen enkele instelling gerangschikt krachtens het koninklijk besluit van 11 Februari 1946, mag er toegelaten worden, met uitzondering van :

a) zekere speciale installaties onafscheidbaar verbonden met het betrekken der gebouwen, liften, hijstoestellen, voorraadplaatsen van vloeibare brandstoffen voor centrale verwarming, enz... ;

b) volgende handelzaken : vleeshandel, brood- en pasteibakkerijen, (steenkool- en houtoven uitgesloten), koffiehuizen en in het algemeen alle magazijnen van gewoon gebruik zullen ook toegelaten worden : handelzaken en ambachten behorende bij de begraafplaats zoals tuiniers, steenhouders, enz...

Belangrijke nota :

Alleen de gebouwen niet vooraafgegaan door een bouwvrije strook zullen mogen behandeld worden als winkels met uitstalramen.

Artikel 2. : Perceelscheidingen en inplanting der gebouwen :

- a) Bij verkaveling of herkaveling zullen de gemene grenzen der percelen derwijze vastgesteld worden, dat zij loodrecht zijn met de straat ;
- b) De percelen zullen minimum 7,50 m. breedte hebben ;
- c) De bouwvrije stroken voor de afzonderlijke villas, gekoppelde of gegroepde villas zullen minimum 4 m. hebben. Hetzelfde geldt voor de zone van de zijhofjes ;
- d) De diepte van de gebouwen mag in geen enkel geval 15 m. overschrijden.

Artikel 3. : Hoogte der gebouwen :

- a) De afzonderlijke villas of de groepen van twee gekoppelde villas zullen : ofwel een gelijkvloerse verdieping, ofwel een verhoogde gelijkvloerse verdieping boven een ondergrondse autobergsplaats bedragen, uitgenomen de gebouwen langs de Grote-Ringlaan en de Britse Soldaatlaan die verplichtend een verdieping meer zullen hebben ;
- b) De groepen van meer dan twee villas zullen : ofwel een verhoogde gelijkvloerse verdieping boven een ondergrondse autobergsplaats, ofwel een verdieping boven die verhoogde gelijkvloerse verdieping, ofwel een verdieping boven de gelijkvloerse verdieping hebben. ..
De hoogteverschillen van de grondlijnen zullen alleen toegelaten worden op de plaatsen, aangeduid door de Administratie.
- c) De hoogte onder de kroonlijst zal in de hieronder aangeduide grenzen moeten blijven :
2 m. 25 tot 3 m. 50 voor de gebouwen die slechts het gelijkvloers hebben ;
4 m. 50 tot 5 m. 50 voor de gebouwen die een verhoogde gelijkvloerse verdieping boven een autobergsplaats hebben ;
5 m. tot 6 m. voor de gebouwen die een verdieping boven de gelijkvloerse verdieping hebben ;
7 m. 40 tot 7 m. 80 voor de gebouwen die een verdieping boven een verhoogde gelijkvloerse verdieping hebben.
Onder deze hoogten verstaat men de metingen genomen vanaf de voet van het gebouw.

Artikel 4. : Uitzicht der gebouwen :

Voor een gebouw of een zelfde groep gebouwen zal de bouwstijl een geheel vormen, de gebruikte materialen zullen van dezelfde tint zijn voor alle gevels (straat-, zij- en achtergevels). Materialen met zulkdanige kleuren dat zij aanleiding geven tot schreeuwend tegenstellingen tussen de gebouwen zijn verboden.

Artikel 5. : Daken :

- a) In geval van gekoppelde villas of gegroepd per drie, zal er in geen enkel geval een verschil van hoogte in de straatkroonlijst en de nokken toegelaten worden; dezelfde helling zal aan de daken gegeven worden ;
- b) Bij blokken van meer dan drie woningen, zal het verschil in hoogte van de kroonlijsten alleen toegelaten worden op de plaatsen aangeduid door de Administratie ;
- c) Platdaken en terrassen zijn verboden ;
- d) De kroonlijsten zijn verplichtend en zullen minimum 50 cm. breed zijn ;
- e) De lokalen onder de dakkappen zullen toegelaten worden, hun kapvenster zal de $\frac{2}{3}$ van de breedte van de gevel niet overschrijden. De daken "à la Mansard" zijn verboden.

Artikel 6. : Stroken van achteruitbouw :

a) Zien artikel 2, paragraaf C. ;

b) Zij zal als hofje ingericht en goed onderhouden worden. De enige bekleding die zal toegelaten worden is platte steen (Japanse treden). De beklede oppervlakte zal, in geen enkel geval, een derde van de oppervlakte overschrijden voor de aangesloten gebouwen, en een vierde voor de afzonderlijke gebouwen af deze met zijgevel. De steunmurtjes zullen het peil van het terrain niet meer dan 15 cm. overschrijden, alle andere muren (bordes, enz...) zijn verboden. Alleen de balkons en de erkers zijn toegelaten, voor zover zij niet meer dan 50 cm. uitsteken.

De achteruitbouwzone zal langs de straat en de kanten afgesloten worden door een haag. Op de rooilijn zal een borduur van natuursteen van 25 x 15 cm. (afgeronde boorden) de voet van deze haag verstoppen. Deze mag niet hoger zijn dan 60 cm. De ingangspilasters zullen mogen opgericht worden, op voorwaarde dat hun hoogte eveneens 60 cm. niet overschrijdt en hun omvang tot het minimum herleid is. De toegangen tot de autobergplaatsen zullen geen helling van meer dan 12 % mogen hebben. In ieder geval zal een gedeetailleerd plan van de achteruitbouwzone ter goedkeuring binnengebracht worden terzelfdertijd als de plannen van de gebouwen. Hoogstamwige aanplantingen zijn verboden.

Artikel 7. : Zone van de zijhofjes :

Alleen de balkons, erkers en portalen zijn toegelaten, voor zover zij niet meer dan 50 cm. uitsteken en dit op de 2/3 maximum van de breedte van de zijgevels.

Artikel 8. : Zone van binnenplaatsen en tuinen :

De binnenplaatsen en tuinen zullen afgesloten worden door muren van 2 m. hoogte maximum.

Alle gebouwen zullen er verboden worden uitgenomen een paviljoen of een garage per perceel (maximum 20 m² oppervlakte).

Hun hoogte, tussen het voetpad aan de voet van het gebouw en de kroonlijst, zal niet minder dan 2,50 m. en niet meer dan 3 m. mogen bedragen.

In beginsel zal het paviljoen of de garage hetzelfde bouwkundig karakter dragen als het hoofdgebouw. Nochtans, in het geval van aangebouwde paviljoenen of garages :

- a) zal het tweede gebouw zich aanpassen bij het bouwkundig karakter van het eerste ;
- b) de kroonlijsten en de muren zullen op dezelfde hoogte lopen.

Artikel 9. : Bijzondere bepalingen :

a) De gebouwen, gelegen langs de Britse Soldaatlaan, zullen uit materialen gemaakt worden die aan deze van de begraafplaats herinneren, t'is te zeggen grondeur in natuursteen, rode gevelstenen en zwarte daken ;

b) De binnenplaatsen en de tuinen van de gebouwen, gelegen langs de Britse Soldaatlaan en op de percelen gelegen ten noorden van deze verkeersweg, zullen mogen gebruikt worden voor de tentoonstelling van de producten van de ambachten die behoren bij de begraafplaats en waarvoor deze gronden, bij voorrang, voorbehouden zijn. Daarenboven zijn de gronden van de vier hoeken van de Britse Soldaatlaan bij voorsang voorbehouden aan cafés ;

c) De gebouwen, gelegen langs de Britse Soldaatlaan (zuidkant), zullen hun zijwaartse zone van achteruitbouw hebben op gelijke hoogte van het voetpad en dit tot aan de achtergevel van de gebouwen. De opening in de zijwaartse zone van achteruitbouw zal gesloten worden door een haag geplaatst in de verlenging van de achtergevel, zij zal boven de eventuele steunmuur uitkomen en zal de hoogte van 60 cm. niet mogen overschrijden ;

d) Tuinbouw- en groenteteeltinrichtingen :

Serres, glashuizen en, in het algemeen, alle constructies nodig tot de tuinbouw en groenteteelt mogen zich alleen op 30 m. van iedere rooilijn bevinden, uitzondering gemaakt voor de percelen voorbehouden aan de ambachten verbonden aan de begraafplaats. (art. 9 par. 2). De hoogte van die gebouwen mag 4 m. niet overschrijden (de schouwen inbegrepen).

III. - BOUWVRIJE ZONE.

Deze zone moet ingericht worden als openbare groene ruimte met bomen beplant.

Deze gelegen langs de Vogelensangbeek zal ingericht worden tot warande.

Parkplaatsen ten dienste van het publiek zullen voorzien worden in de groene ruimten gelegen in de zone van de gebouwen.

In de bouwvrije zone, mag niets schaden aan het uitsicht van de openbare weg ; Publiciteit is er verboden.

IV. - ZONE VAN HET KERKHOF.

Deze zone is voorbehouden aan de nieuwe begraafplaats van de gemeente Anderlecht. Zij zal omheind worden door wassende hagen van ten hoogste twee meter hoog. De grafmonumenten zullen, in geen enkel geval, de vorm en de afmetingen, voorzien op onderhavig plan, te buiten gaan.

Deze zone onderverdeelt zich als volgt :

- A) Ereperk (voorbehouden aan oudstrijders van de twee oorlogen) ;
- B) Vergunning van 50 jaar met grafkelder ;
- C) Vergunning van 50 jaar in volle grond ;
- D) Vergunning van 15 jaar en gewoon graf voor volwassenen ;
- E) Vergunning van 15 jaar en gewoon graf voor kinderen ;
- F) Voorbehouden perk (bestemd voor de monumenten van de oude begraafplaats overgebracht).

V. - ZONE VAN DE OMSTREKEN VAN DE BEGRAAFPLAATS.

Deze zone is voorbehouden aan de eventuele vergroting van de begraafplaats en aan inrichting van de omgeving.

De voorschriften van het wijzigings-BBP van 1973, van toepassing op de rest van de perimeter, zijn:

I. - RECLAMEBORDEN.

De naamborden mogen alleen op de uitstalramen van de winkels worden aangebracht. Alle andere vorm van publiciteit is verboden.

II. - HALF-OPEN BOUWZONE VAN WOONHUIZEN.

Artikel 1. : Deze zone wordt voorbehouden aan :

- a) afzonderlijke of gezamenlijke woonhuizen;
- b) kleinhandelszaken;
- c) gebouwen en installaties der openbare diensten;

N.B. - Geen enkele instelling gerangschikt krachtens het koninklijk besluit van 11 februari 1946 mag er toegelaten worden, met uitzondering van :

- a) zekere speciale installaties onafscheidbaar verbonden met het betrekken der gebouwen, liften, hijstoestellen, voorraadplaatsen van vloeibare brandstoffen voor centrale verwarming, enz...;
- b) volgende handelszaken; Vleeshandel, brood- en pasteibakkerijen, (steenkool- en houtoven uitgesloten), cafés, enz... en in het algemeen alle magazijnen van gewoon gebruik. Zullen ook toegelaten worden, handelszaken en ambachten behorende bij de begraafplaats zoals tuiniers, steenhouwers, enz...

Belangrijke nota :

Alleen de gebouwen niet voorafgegaan door een bouwvrije strook zullen mogen behandeld worden als winkels met uitstalramen.

Artikel 2. - : Inplanting der gebouwen.

- a) De bestaande gebouwen werden door hun maximum bouwomtrek aangeduid. Geen enkele uitbreiding zal dus toegelaten worden die deze bouwomtrek te buiten gaat. De nieuwe gebouwen zullen ook binnen deze aangeduide bouwomtrek dienen gehouden te worden.
- b) De gebouwen die tussen de Sint-Janskruidlaan, de Sterremuurlaan en de Asterhoek gelegen zijn mogen niet meer dan 150 m² van het terrein beslagen, het gebouwde volume (boven de grond) mag de 700 m³ niet overschrijden.

Artikel 3. - : Hoogte der gebouwen.

a) De afzonderlijke villas of de groepen van twee gekoppelde villas zullen: ofwel een gelijkvloerse verdieping, ofwel een verhoogde gelijkvloerse verdieping boven een ondergrondse autobergplaats bedragen, uitgenomen de gebouwen langs de Britse Soldaatlaan die verplichtend een verdieping meer zullen hebben;

b) De groepen van meer dan twee villas zullen: ofwel een verhoogde gelijkvloerse verdieping boven een ondergrondse autobergplaats, ofwel een verdieping boven die verhoogde gelijkvloerse verdieping, ofwel een verdieping boven de gelijkvloerse verdieping hebben.

c) De hoogte onder de kroonlijst zal in de hieronder aangeduide grenzen moeten blijven :

2,25 m tot 3,50 m voor de gebouwen die slechts het gelijkvloers hebben;

4,50 m tot 5,50 m voor de gebouwen die een verhoogde gelijkvloerse verdieping boven een autobergplaats hebben;

5,00 m tot 6,00 m voor de gebouwen die een verdieping boven de gelijkvloerse verdieping hebben.

7,40 m tot 7,80 m voor de gebouwen die een verdieping boven een verhoogde gelijkvloerse verdieping hebben.

Onder deze hoogten verstaat men de metingen genomen vanaf de voet van het gebouw.

Artikel 4. - : Uitzicht der gebouwen.

Voor een gebouw of een zelfde groep gebouwen zal de bouwstijl een geheel vormen, de gebruikte materialen zullen van dezelfde tint zijn voor alle gevels (straat-, zij- en achtergevels). Materialen met zulkdanige kleuren dat zij afleiding geven tot schreeuwende tegenstellingen tussen de gebouwen zijn verboden.

Artikel 5. - : Daken.

a) In geval van gekoppelde villas of gegroepeerd per drie, zal er in geen enkel geval een verschil van hoogte in de straatkroonlijst en de nokken toegelaten worden, dezelfde helling zal aan de daken gegeven worden;

b) Bij de blokken van meer dan drie gebouwen zal het verschil in hoogte van de kroonlijsten alleen toegelaten worden op de plaatsen aangeduid door de Administratie;

c) Plat-daken en terrassen zijn verboden;

d) De kroonlijsten zijn verplichtend en zullen minimum 50 cm. breed zijn;

e) De lokalen onder de dakkappen zullen toegelaten worden, hun kapvenster zal de 2/3 van de breedte van de gevel niet overschrijden. De daken "à la Mansard" zijn verboden.

Artikel 6. - : Stroken van achteruitbouw.

Zij zullen als hofje ingericht en goed onderhouden worden. Zij zullen langs de straat en de kanten afgesloten worden door een haag van 60cm. hoogte maximum. De toegangen tot de autobergplaatsen zullen geen helling van meer dan 12% mogen hebben. In ieder geval zal een gedetailleerd plan van de achteruitbouw zone ter goedkeuring binnengebracht worden terzelfder tijd als de plannen van de gebouwen. Hoogstamige aanplantingen zijn verboden.

Alleen de balkons en de erkers zijn toegelaten, voor zover zij niet meer dan 50 cm. uitsteken.

Artikel 7. - : Zone van de zijhofjes.

Zij zal als hofje ingericht en goed onderhouden worden. Alleen de balkons, erkers en portalen zijn toegelaten, voor zover zij niet meer dan 50cm uitsteken en dit op de 2/3 maximum van de breedte van de zijgevels. De zone van de zijhofjes zal minstens 4m. breedte hebben.

Artikel 8. - : Zone van binnenplaatsen en tuinen.

De binnenplaatsen en tuinen zullen afgesloten worden door hagen van 2 m. hoogte maximum.

Alle bouw is er verboden, nochtans kan een paviljoen of een garage er toegelaten worden voor zover ze op het plan voorkomen. De hoogte van deze paviljoen of garage zal niet meer dan 3 m. mogen bedragen.

Artikel 9. - : Speciale bepalingen:

Uitstal en verkoop van grafzerken alsmede de bouwplaatsen waar natuursteen en andere materialen worden herwerkt tot het vervaardigen van de grafzerken, zullen slechts langs de rechterkant (uitgaande van het kerkhof) aan de Houtse Solaatlaan toegelaten worden. Daarnaast zullen deze bouwplaatsen achter de gebouwen van bovenbenoemde laan moeten gehouden worden.

III. - ZONE VOOR GEGROEPEERDE VOLKSWONINGEN.

Diese zone is bestemd voor :

- 1) gezamenlijke woonhuizen
- 2) eventuele kleinhandelszaken
- 3) gebouwen en installaties der openbare diensten.

a) De gebouwen zullen er binnen de met een aslijn aangeduide omtrek gehouden worden.

b) Het terrein mag niet voor meer dan 30% worden bebouwd, de resterende 70% zullen in de grootst mogelijke mate worden aangelegd als vrije ruimte.

c) De hoogte der gebouwen mag in geen geval deze op het plan aangeduid te boven gaan. Het terreinpeil zal op de basisomtrek van ieder gebouw en daar waar de grond het hoogst is gelegen als referentiepeil worden benuttigd. Dit peil mag evenwel het peil van het er tegenover gelegen voetpad niet te boven gaan met meer dan 5 cm. per meter afstand ertussen.

d) Maximum V/T = 1.

e) Alle gevels dienen behandeld als zijnde zichtbaar vanaf de openbare weg. Alleen materialen van de beste kwaliteit en gekende duurzaamheid zullen aanvaard worden. De esthetiek van het geheel dient bijzonder verzorgd en de architectuur moet aan de bestemming beantwoorden.

Tussen de gebouwen en de openbare weg zullen de eventuele afsluitingen (hagen) niet meer dan 60 cm hoogte bedragen. Tussen de eigendommen 2 m.

f) Ten minste 1 parkeerplaats of garage is te voorzien per woning (+ 100 m²), ze zullen op eigen- of op concessiegrond worden aangelegd.

IV . - UITRUSTINGSZONE.

Deze zone is voorbehouden tot de gemeenschappelijke uitrusting van de wijk, zoals b.v.b. school, kerk, ontspanningscentrum, cafetaria; enz..
Wonen is er evenwel toegelaten:

Alle stedenbouwkundige voorschriften hierboven vermeld en die de zone voor gegroepeerde volkswoningen betreffen zijn ook van toepassing op de zone voor gemeenschappelijke uitrusting, behalve punten (b) en (f) die als volgt gewijzigd worden :

b) Het terrein mag niet meer dan 50% worden bebouwd, de resterende 50% zullen in de grootst mogelijke mate worden aangelegd als groenruimte.

f) Voldoende parkings zullen moeten worden aangelegd, naar de aanduidingen van het Bestuur en dit volgens de aard van de uitrusting (minimum 1 standplaats per 100 m²).

N.B. Het is wel te verstaan dat indien een gedeelte van deze zone als woonzone wordt gebruikt, er dan voorschriften van par.III zullen dienen gederbisdigd.

V . - ZONE MET PUBLIEKE en/of SEMI-PUBLIEKE BESTEMMING.

Ze wordt voorbehouden tot de uitbreiding van de universiteit- en ziekenhuis zone van de Meylemeersch.

De stedenbouwkundige voorschriften van het bijzonder plan van aanleg "publieke zone van de Meylemeersch" paragraaf III. (K.B. van 11-6-1970) zullen er in voege zijn (zie hieronder)

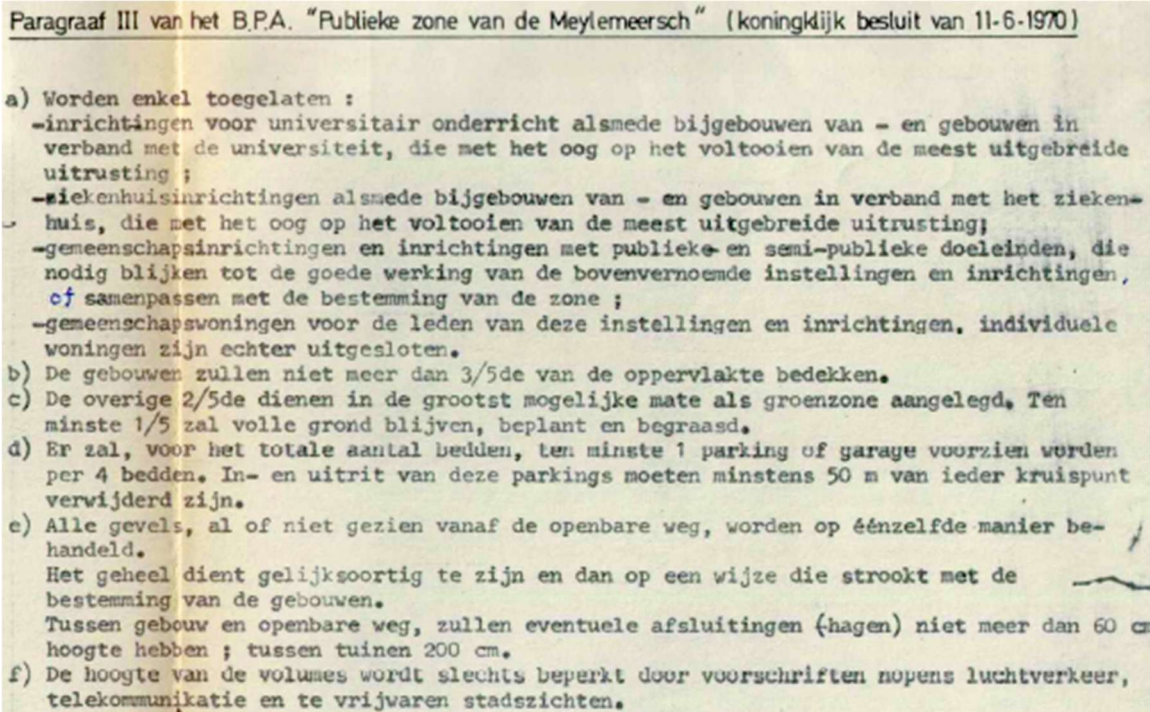
VI. - BOUWVRIJE ZONE.

Deze zone moet ingericht worden als openbare groene ruimte met bomen beplant. Deze gelegen langs de Vogelenzangbeek zal ingericht worden tot warande. Parkeerplaatsen ten dienste van het publiek zullen voorzien worden in de groene ruimten gelegen in de zone van de gebouwen. In de bouwvrije zone mag niets schaden aan het uitzicht van de openbare weg: publieciteit is er verboden. Enkel gebouwen voor publiek gebruik kunnen er toegelaten worden.

NOTA :

De geplande wegenis, alsmede de te verbreden bestaande, die op het bijzonder plan van aanleg van 9/5/1959 waren aangeduid, maar niet op onderhavig plan werden behouden, zijn af te schaffen.

Het BBP van 1973 verwijst voor de publieke en/of semi-publieke zone (in het blauw, voorschrift V) overigens naar de **voorschriften van het aangrenzende BBP Mijlenmeers**, meer bepaald de volgende voorschriften voor de betrokken zone. Er dient opgemerkt dat het deel van het BBP Mijlenmeers dat deze zone omvat, werd opgeheven door het GBP.



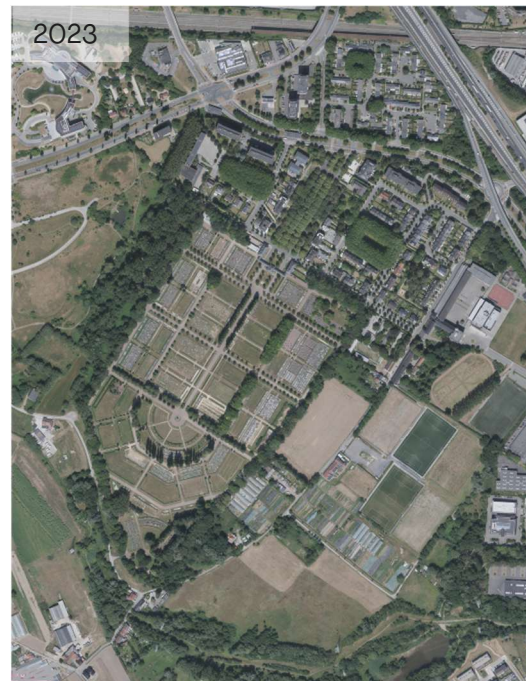
1.3. ONTWIKKELING VAN DE WIJK

Op de luchtbeelden zien we dat de begraafplaats begin jaren 50, dus vóór de goedkeuring van het BBP, al in aanleg was. Ze kreeg toen haar huidige structuur die tot op heden ongewijzigd is gebleven. Er zijn enkel een aantal bomen bijgekomen op en buiten de begraafplaats. De rest van de wijk bestaat vooral uit velden en gewassen. De gebouwen van het Sint-Niklaasinstituut, recht tegenover het BBP in de Vogelenzangstraat, zijn al aanwezig.

De luchtfoto van 1971 toont al de voltooide begraafplaats en de ontwikkeling rond de residentiële wijk ten noorden daarvan. In 1987 is de residentiële wijk bijna helemaal verstedelijkt, volgens de wijziging van 1973. Alleen de twee gebieden voor voorzieningen, bij het binnennijden van de wijk aan weerszijden van de Britse Soldaatlaan, wachten nog op verstedelijking. Die zal eind jaren 90 gebeuren.



Luchtfoto's van de site (HemelsBrussel)



Luchtfoto's van de site (HemelsBrussel)

Vanaf de jaren 70-80 ontwikkelt zich ook de hele omliggende wijk: de grote wegenassen (Ring, de wegen in het noorden van de perimeter die worden verbreed), evenals de Erasmussite en het bedrijventerrein in het noorden (rond eind jaren 90).

1.4. PROJECTEN BINNEN OF IN DE BUURT VAN DE PERIMETER

Binnen het BBP wordt er een project ontwikkeld:

In 2022 kreeg **de Rudolf Steinerschool Brussel** een stedenbouwkundige vergunning voor de bouw van een nieuw gebouw op de bestaande site. Sinds april 2023 loopt een andere stedenbouwkundige vergunning van beperkte duur voor het gebruik van containers op de site waarin schoolklassen zullen worden ondergebracht. Deze vergunning is geldig tot 2026. Opmerking: het nieuwe schoolproject krijgt het adres Sint-Janskruidstraat 14, terwijl de vergunning voor de containers werd uitgereikt voor Vogelenzangstraat 125.

Recent (januari 2024) werd ook het **Kattekastel** geopend waar vzw Le Début des Haricots zijn intrek nam als beheerder van de nabijgelegen testlandbouwruimte (de hoofdgebruiker - overeenkomst voor tijdelijke bezetting tot 2041). Ook CBN Vogelenzang, beheerder van het natuurreserveaat, is er ondergebracht (als secundaire gebruiker).. Het gebouw wordt deze twee lokale actoren ter beschikking gesteld om de landbouwactiviteit te versterken en de biodiversiteit in de Vogelenzangvallei te vrijwaren. In 2019 kreeg de landbouwtestruimte een stedenbouwkundige vergunning van beperkte duur voor de bouw van een werkplaats.

In de naaste omgeving van de perimeter van het BBP kunnen ook de volgende projecten worden vermeld:

Erasmus Zuid:

Voor de zone ten noordwesten van het BBP werd in 2022 een Masterplan opgemaakt (in het kader van een DBFM-samenwerking). Het betreft een gemengd project met oorspronkelijk 6.000m² economische activiteiten en 150 studentenkoten. Het project is nog in uitwerking, maar niet alle besturen hebben het goedgekeurd. Bij de toekomst van deze site zijn heel wat actoren betrokken (Citydev, ULB, Sciensano, Fondation Michel Cremer, ...). Er moet rekening worden gehouden met vrij grote beperkingen: de aanwezigheid van de hoogspanningslijn, de rechtstoestand van de gronden (erfpacht en al bestaande overeenkomsten, beschermde en beschermingszones, ...). Er werd ook een aanvraag ingediend voor de uitbreiding van het natuurreserveaat Mijlenmeers die een groot deel van deze site dekt. Die aanvraag wordt nog onderzocht. Verder dient opgemerkt dat dankzij een overeenkomst voor tijdelijke bezetting met Citydev de vzw Mission Locale de Saint-Gilles de site gebruikt voor landbouwactiviteiten (project Biotiful – Goodfood.brussels). In 2023 werd een vergunning aangevraagd voor de installatie van serres. Citydev voert met Leefmilieu Brussel ook gesprekken over een stadslandbouwproject.

Boomgaard, Leefmilieu Brussel:

Ten zuidwesten van de perimeter, tussen de Vogelenzangstraat en de Vogelzangbeek, kreeg Leefmilieu Brussel een vergunning voor de aanplanting van een boomgaard.

Burger King Bergensesteenweg:

Eind 2023 weigerde de gemeente Anderlecht een stedenbouwkundige vergunning te verlenen voor de bouw van een Burger King-restaurant op de Bergensesteenweg. De natuurvereniging CCN Vogelenzang CBN had zich verzet tegen het vellen van bomen in het kader van het project. Bovendien zou het in strijd zijn met de Good Food-strategie van het Brussels Gewest.

2. RECHTSTOESTAND EN FEITELIJKE TOESTAND

2.1 ANALYSE VAN DE FEITELIJKE TOESTAND

Hierna analyseren we de huidige feitelijke toestand in het licht van de verschillende zones die in het BBP en zijn wijziging zijn gedefinieerd.



Overdruk van het BBP en de bestaande gebouwen (gearceerd)

2.1.1. 'Halfopen bouwzone van woonhuizen' (in donkerroze)

Het gebied is volledig bebouwd, globaal gezien met naleving van het BBP. De meeste huizen in halfopen bebouwing staan terugwijkend van de rooilijn. Het gemiddelde bouwprofiel is GV+1+D en de huizen hebben hellende daken, de meeste met dakkapellen. In de Britse Soldaatlaan, aan de

begraafplaats, zijn enkele handelszaken gevestigd op de benedenverdieping, evenals enkele vrije beroepen (artsen, ...).



Overdruk van het BBP en de bestaande gebouwen (gearceerd)

Ten aanzien van de voorschriften van het BBP dient evenwel opgemerkt:

- dat enkele handelszaken met etalage een achteruitbouwstrook hebben. Dat druist in tegen het voorschrift van het BBP dat winkels met etalage beperkt tot gebouwen zonder achteruitbouwstrook;
- dat enkele gebouwen een grotere bouwdiepte hebben dan is toegelaten door het BBP. Dat is echter heel punctueel en heel beperkt;
- dat enkele dakkapellen meer dan 2/3 van de gevel beslaan.



Dakkapellen breder dan 2/3 van de gevel (links) en handelszaak met achteruitbouwstrook (rechts).

2.1.2. Achteruitbouwstrook (donkergroen)

De achteruitbouwstroken werden aangelegd als tuintjes en opritten en voldoen dus aan de voorschriften van het BBP. De meeste zijn afgesloten met een lage haag, overeenkomstig het BBP. Toch zien we enkele zeldzame uitzonderingen (geen haag, geen tuintje of andere afsluiting).



Achteruitbouwstroken met een afsluiting die niet beantwoordt aan het BBP of zonder afsluiting

2.1.3. 'Zone van de zijhofjes' (lichtgroen)

Deze zones werden wel degelijk aangelegd als tuintje, overeenkomstig het BBP.

2.1.4. 'Zone van binnenplaatsen en tuinen' (lichtgroen)

Deze zones werden aangelegd als tuintje overeenkomstig het BBP. Toch merken we op:

- Enkele tuinpaviljoenen werden aangelegd buiten de zones die zijn voorzien op het plan;
- Hier en daar zijn er andere afsluitingen dan een haag.

2.1.5. 'Werkzone' (lichtroze)

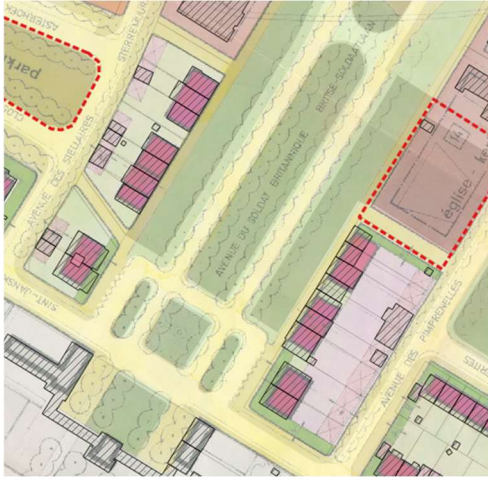
In deze zone laat het BBP het bewerken toe van steen en andere materialen voor de bouw van grafzerken, evenals de uitstalling en de verkoop ervan. De zone werd deels uitgevoerd overeenkomstig het BBP (begravenisondernemer Ravert & Fils), maar de rest werd aangelegd als openluchtparking of tuin.



Begravenisondernemer in de werkzone

2.1.6. 'Garage- en bijbouwzone' (middenroze)

Deze zones werden deels gerealiseerd, vooral achter de gebouwen in de Britse Soldaatlaan. Behalve de plaatsing en de maximumhoogte van de gebouwen (3 meter) legt het BBP geen voorschriften op.



Overdruk van het BBP en de bestaande gebouwen (gearceerd)



Achter de gebouwen in de Pimpernelstraat

2.1.7. 'Zone voor gegroepeerde volkswoningen' (oranje)

Deze zones, voorbehouden voor collectieve sociale woongebouwen waar ook handelszaken op de benedenverdieping en openbare diensten kunnen worden gevestigd, werden volledig uitgevoerd: in de daartoe bestemde zones werden sociale woongebouwen van 3 tot 10 verdiepingen opgetrokken en hun naaste omgeving werd aangelegd als tuintje, toegangszone en parking.



Overdruk van het BBP en de bestaande gebouwen (gearceerd)

Toch zijn er enkele verschillen tussen de bestaande toestand en het BBP:

- In het oosten van de perimeter is de inplanting iets verschoven ten opzichte van wat het BBP voorzag. De bouwprofielen zijn kleiner dan voorgeschreven: het BBP laat op die plaats tot 14 meter toe (dat is ~5 verdiepingen), terwijl de gebouwen die het meest in het oosten liggen slechts 3 of 4 verdiepingen tellen;
- Het BBP voorzag in een V/G lager dan 1, maar in de feitelijke toestand werd dat in het meest westelijke gebied van de perimeter niet gerespecteerd. De V/G is er eerder 2;
- het metrostation, deels in de zone en deels in het gebied voor wegenissen, was in het BBP niet voorzien.

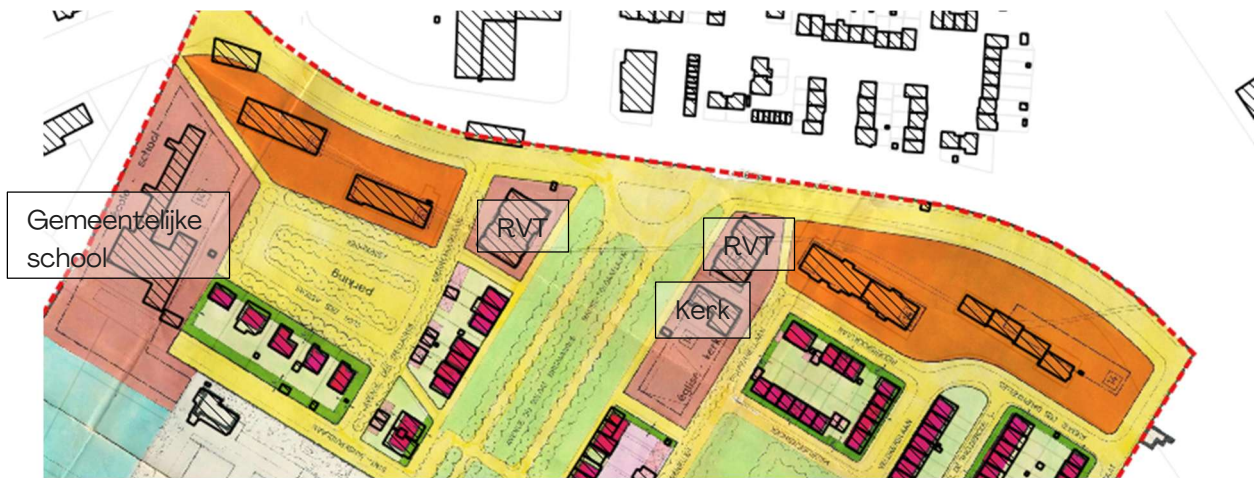
Voor het overige werd het BBP gerespecteerd.



Gebouwen van 10 verdiepingen in de Asterhoek (naleving van de grondinname en van het maximale bouwprofiel, maar niet van de V/G).

2.1.8. 'Uitrustingszone' (bruinroze)

Het BBP reserveert deze zone voor wijkvoorzieningen, maar ook huisvesting is er toegelaten volgens de voorschriften van de nabijgelegen zone voor gegroepeerde volkswoningen.



Deze zone wordt momenteel ingenomen door:

- De gemeentelijke basisschool Les Asters die werd geplaatst volgens het BBP, met bouwprofielen onder het toegelaten maximum;
- Een kerk in de daartoe bestemde zone; ze neemt echter niet de hele zone in, want er is ook een park gelegen;
- Twee recentere gebouwen waarin rust- en verzorgingstehuizen (RVT) zijn gevestigd; ze stroken met de inplanting en de bouwprofielen die zijn voorzien in het BBP.

2.1.9. Zone met publieke of semi-publieke bestemming (blauw)

Deze zone is voorbehouden voor de uitbreiding van de universiteits- en ziekenhuiszone Mijlenmeers. Er wordt verwezen naar de voorschriften van het aangrenzende BBP (dat sindsdien is opgeheven). Deze zone werd niet gerealiseerd en wordt nog ingenomen door een groengebied en, in het zuiden, door landbouvvelden.

De uitbreiding van het ziekenhuis in deze zone is overigens niet meer aan de orde.

2.1.10. Bouwvrije zone langs de vallei (groen)

Deze zone in het zuiden ligt langs de Vogelzangbeekvallei. Volgens het BBP moest ze worden ingericht als openbare groene ruimte met bomen en, langs de waterloop, een warande. Die doelstellingen zijn in de huidige toestand gerealiseerd.



Ingang van de Groene Wandeling (links) en zicht op de Vogelenzangstraat in het zuiden van de perimeter van het BBP (rechts)

2.1.11. Begraafplaatszone (wit)

Deze zone, bestemd voor een begraafplaats, werd in de voorschriften van 1973 niet gepreciseerd (wel in het BBP van 1959, maar de voorschriften werden niet overgenomen bij de wijziging van het BBP). In de feitelijke toestand is deze zone inderdaad een begraafplaats.

2.1.12. Naaste omgeving van de begraafplaats (BBP 1959, groen-wit gearceerd)

Deze zone, voorzien voor de uitbreiding van de begraafplaats, werd in die zin niet gerealiseerd. Ze wordt momenteel ingenomen door (van noord naar zuid):

- een Steinerschool die momenteel leegstaat in afwachting van renovatie eraanstaand werden tijdelijke gebouwen opgericht;
- twee eengezinswoningen met bijgebouwen en tuinen. een ervan staat momenteel leeg;
- landbouw- en tuinbouwactiviteiten in het kader van de landbouwtestruimte. Die werd in 2016 opgestart met Europees geld (EFRO) dat werd toegekend in het kader van het project BoerenBruxselPaysans. De landbouwtestruimte begeleidt projectdragers in de tuinbouw, de theemaking, de bloementeel, ... Vzw Le début Des Haricots heeft een overeenkomst voor tijdelijke bezetting voor een duur van 25 jaar (d.i. tot in 2041). In 2019 werd een vergunning met een duur van 6 jaar toegekend voor de bouw van een atelier op het perceel.
- het recent gerenoveerde Kattekasteel, waar vzw Le Début des Haricots - de beheerder van de naburige landbouwtestruimte - (hoofdgebruiker) en CBN Vogelenzang zijn gevestigd. het Kattekasteel bestond al in het BBP en ligt in een beschermd landschap (zie rechtstoestand);
- een ongerept gebied in het zuiden (het maakt deel uit van het beschermd landschap en van het natuurreservaat - zie rechtstoestand).



Een van de oude gebouwen van de Steinerschool (links) en tijdelijke constructies van de school (rechts)



Eengezinswoningen nabij de Steinerschool



Tuinbouwactiviteiten in de testruimte Graines de Paysan



Kattekasteel (links) en natuurreserveaat ten zuidwesten van het Kattekasteel (rechts)

2.1.13. Halfopen bouwzone (BBP 1959, oranje)

Deze zone, bestemd voor halfopen bebouwing met woonhuizen, werd niet gerealiseerd en wordt ingenomen door een weide.



Halfopen bouwzone van woonhuizen volgens het BBP van 1959

2.1.14. Wegenissen en openbare ruimten (geel en groen)

Het BBP tekende de wegen van de residentiële wijk in het noorden en de Vogelenzangstraat in het oosten van de perimeter. Het voorziet in de residentiële wijk ook openbare groene ruimten (Britse Soldaatlaan, Madeliefjeshoek en op het binnenterrein van het huizenblok).

De wegen van de wijk werden aangelegd overeenkomstig het BBP. Alleen de weg in het zuiden van de oranje driehoek van het BBP van 1959 (halfopen bouwzone van woonhuizen) werd net als de zone zelf niet gerealiseerd.



Niet-gerealiseerde wegenis (rode cirkel), op het plan voorziene en gerealiseerde paden (blauwe pijltjes)

Ook de parking die was voorzien in de Asterhoek werd nooit als dusdanig aangelegd en is momenteel een groene square. De groene ruimten werden aangelegd.



Asterhoek, wegenis (links) en Madeliefjeshoek, wegenis en bouwvrije zone in het midden (rechts)

Ten slotte voorzag het BBP in enkele voetgangerspaden in de residentiële wijk in het noorden. Die zijn in de feitelijke toestand aanwezig.



Voetgangerspad voorzien door het BBP in de residentiële wijk

2.1.15. Balans van de bestaande feitelijke toestand ten opzichte van het BBP

De **residentiële wijk** die het BBP voorzag in het noorden werd bijna volledig gerealiseerd overeenkomstig het BBP. Enkele afwijkingen worden punctueel waargenomen, maar ze doen geen afbreuk aan de doelstellingen en de globale filosofie van het BBP voor dit deel van de perimeter. De grootste verschillen tussen het BBP en de bestaande toestand in deze wijk zijn:

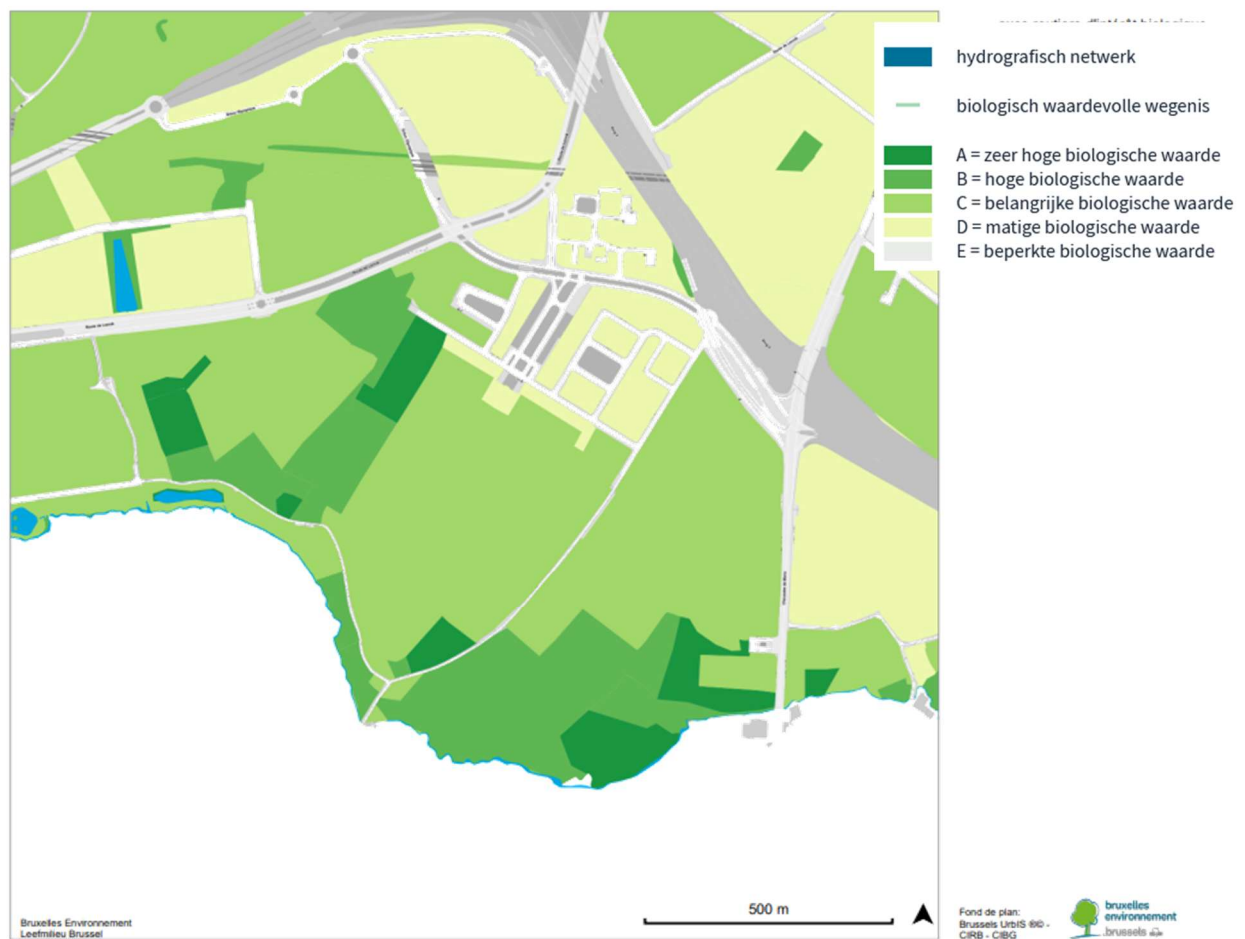
- De bouw van een metrostation, niet voorzien in het BBP, op de hoek van de Lenniksebaan en de Leemanslaan;
- De V/G van 1 die werd gerespecteerd waar gebouwen van 10 verdiepingen werden gebouwd ('bouwzone voor volkswoningen' in het noordwesten);
- De handelszaken die niet altijd gelegen zijn waar toegelaten door het BBP (soms met een achteruitbouwstrook);
- De 'uitrustingszone' voorbehouden voor de kerk die deels wordt ingenomen door een park;
- De werkzone die slechts beperkt werd gerealiseerd;
- De parking die niet werd aangelegd in de Asterhoek.

De **begraafplaats** werd aangelegd overeenkomstig het BBP, maar de **uitbreiding** ervan werd niet gerealiseerd; het huidige gebruik van de naaste omgeving van de begraafplaats stemt niet overeen met de doelstellingen van het BBP. Een deel van deze zone (in het zuiden) is op de biologische waarderingskaart van Leefmilieu Brussel bovendien opgenomen als een zone met een zeer hoge biologische waarde, net als het niet-verstedelijkte deel dat op het plan van 1959 is aangeduid als halfopen bouwzone.

In het zuiden ligt het **groengebied** langs de Vogelzangbeek, overeenkomstig de doelstellingen van het BBP.

In het westen van het BBP werd de **uitbreiding van het ziekenhuis** niet gerealiseerd. Ze is ook niet meer aan de orde. Vandaag wordt de zone ingenomen door een groengebied dat op de biologische waarderingskaart van Leefmilieu Brussel is aangeduid als zone met een hoge en zeer hoge biologische waarde en is beschermd als landschap (zie verder).

Carte d'évaluation biologique



Zones waar volgens het BBP verstedelijking mogelijk is maar niet werd gerealiseerd, met een hoge of zeer hoge biologische waarde

2.2 ANALYSE VAN DE RECHTSTOESTAND

De analyse van de rechtstoestand brengt de eventuele juridische beperkingen aan het licht voor het deel waarop de gedeeltelijke opheffing van het BBP betrekking heeft, evenals de gevolgen van de opheffing ten aanzien van de andere geldende plannen, programma's en verordeningen.

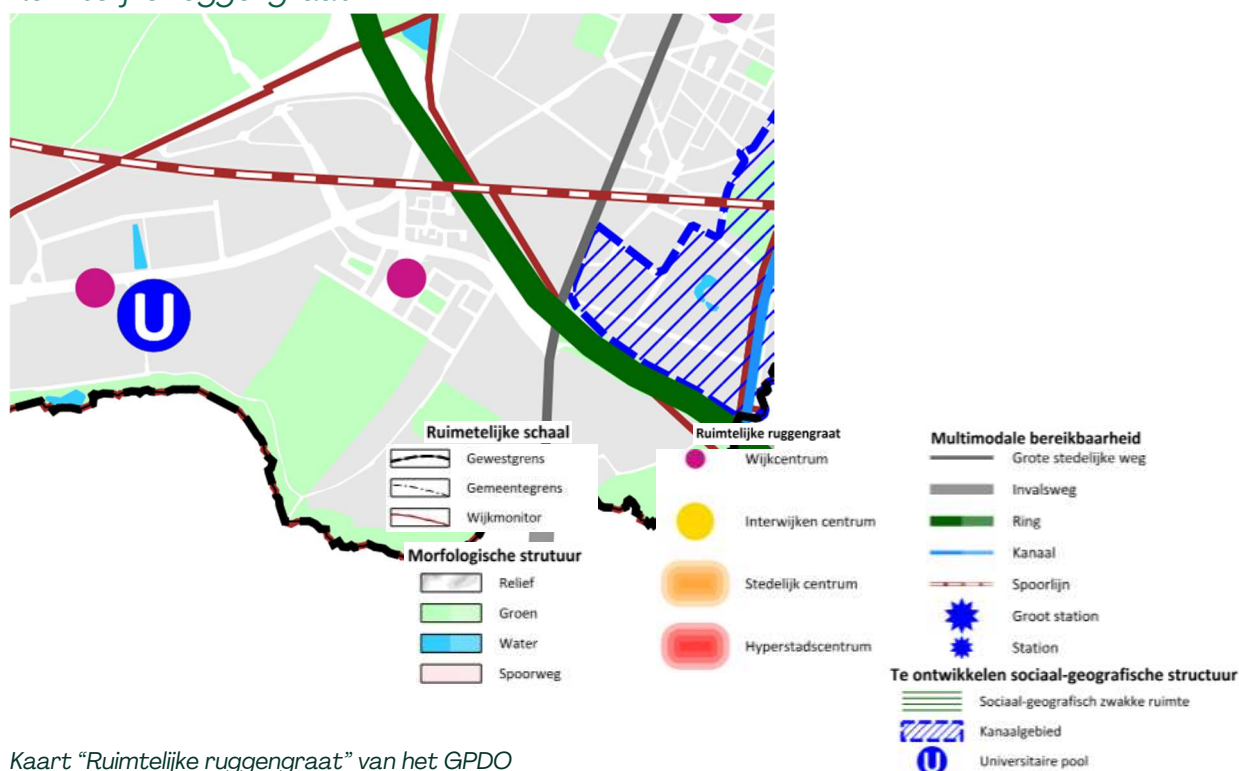
2.1.16. Analyse ten aanzien van het GPDO

Het Gewestelijk Plan voor Duurzame Ontwikkeling (GPDO) werd door de Brusselse Hoofdstedelijke Regering goedgekeurd op 12 juli 2018 en bekendgemaakt in het Belgisch Staatsblad op 5 november 2018.

"Het GPDO heeft de ambitie om een passend antwoord te bieden op de uitdagingen en de doelstellingen die Brussel als stedelijk gebied kent. We denken hier bijvoorbeeld aan de bevolkingsgroei, de toegang tot huisvesting, [...], de functionele en sociale diversiteit, de verschillende soorten mobiliteit of nog de milieukwesties. “

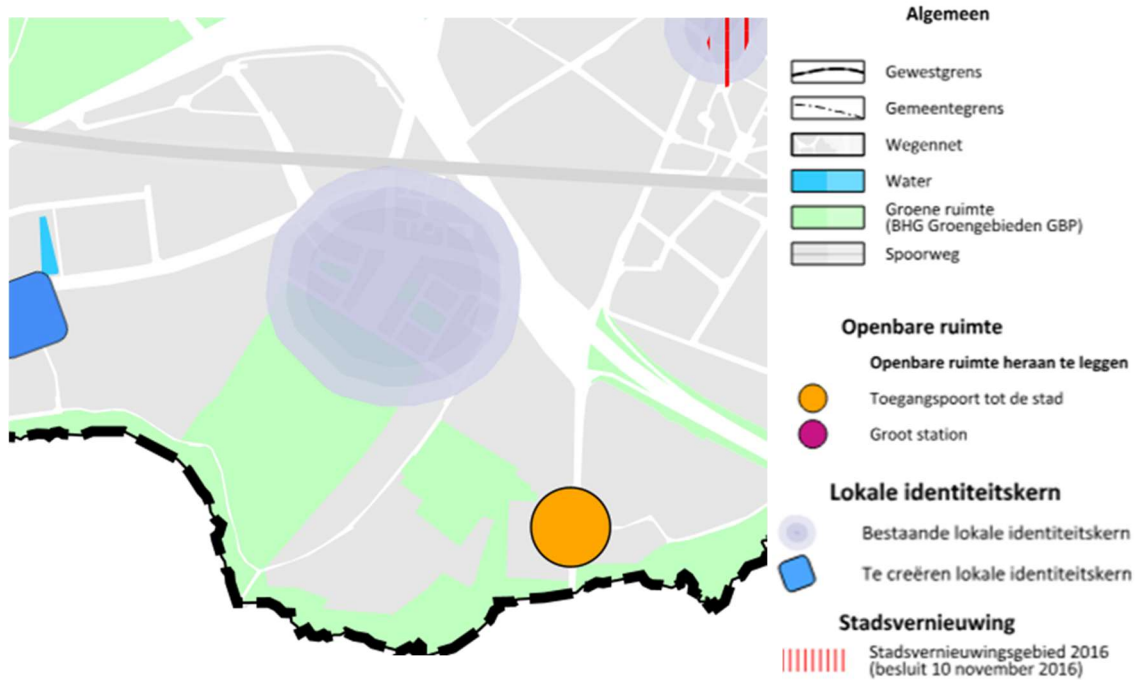
Hierna volgende de belangrijkste kaarten van het GPDO om de gewestelijke doelstellingen voor de perimeter van het BBP te identificeren (alleen de kaarten met uitdagingen voor de perimeter).

Ruimtelijke ruggengraat



Kaart "Ruimtelijke ruggengraat" van het GPDO

Binnen de perimeter van het BBP wordt de Britse Soldaatlaan aangeduid als een wijkcentrum. Dit deel van het BBP is ook opgenomen als bestaande lokale identiteitskern (LIK).



Kaart "Openbare ruimte en stadsvernieuwing" van het GPDO

De ruimtelijke ruggengraat omvat in de buurt ook:

- Een universitaire pool (U) in het westen, de Erasmuscampus van de ULB;
- Aan de overkant van de nabijgelegen Ring, die een volwaardige categorie vormt, is de Bergensesteenweg gecategoriseerd als een grote stedelijke weg;
- De spoorlijn in het noorden.

Grote grondreserves

De "Erasmuscampus", in het westen van de perimeter, is op de kaart van het GPDO aangeduid als prioritaire ontwikkelingspool. Het programma Erasmus-Zuid van Citydev, eerder genoemd in het deel projecten, dekt een deel van deze zone.



Kaart "prioritaire ontwikkelingspolen" van het GPDO

Groen en blauw netwerk

Op het vlak van het groen en blauw netwerk op gewestelijke schaal is de perimeter van het BBP een strategisch gebied:

- in het zuiden loopt de Groene Wandeling, ook via de Vogelenzangstraat;
- Tot aan de residentiële wijk (niet inbegrepen) wordt hij volledig gedekt door een zone voor versterking van de connectiviteit van het ecologische netwerk die zich tot doel stelt de groene ruimten te verbinden tot een netwerk om de zachte mobiliteit en de biodiversiteit te bevorderen;
- de Vogelzangbeekvallei in het zuiden is aangeduid als een te beschermen en op te waarderen halfnatuurlijk gebied;
- Ten slotte is de perimeter ook een structurerende open ruimte (waterloop, groene ruimten, grote vervoersinfrastructuren, ...).



Kaart "Groen en blauw netwerk" van het GPDO

Structurerende mobiliteitsnetwerken

De kaart van de mobiliteitsnetwerken van het GPDO toont een nabijgelegen hogecapaciteitsmetrolijn (lijn 5) met de halte Eddy Merckx als dichtstbijzijnde halte (witte punt) en een overstapparking in het noordoosten ter hoogte van de Ring; de P+R-parking CERIA-COOVI (1263 plaatsen) werd in 2019 geopend. De spoorlijn in het noorden ligt in het toekomstige GEN-netwerk en is bedoeld om de frequentatie te verhogen: de kaart duidt nieuwe te creëren of te bestuderen spoorwegstations aan. Het multimodale station Ceria (in het noordoosten van de perimeter) werd geopend in 2020. De kaart duidt ook een mobiliteitscorridor aan op de Bergensesteenweg: hier moet een stadslaan worden gecreëerd waar de alternatieven voor de auto worden ontwikkeld en de kwaliteit van de openbare ruimten wordt verbeterd.

Op een aparte kaart van het fietsnet ligt de Lenniksebaan in het fiets-GEN.



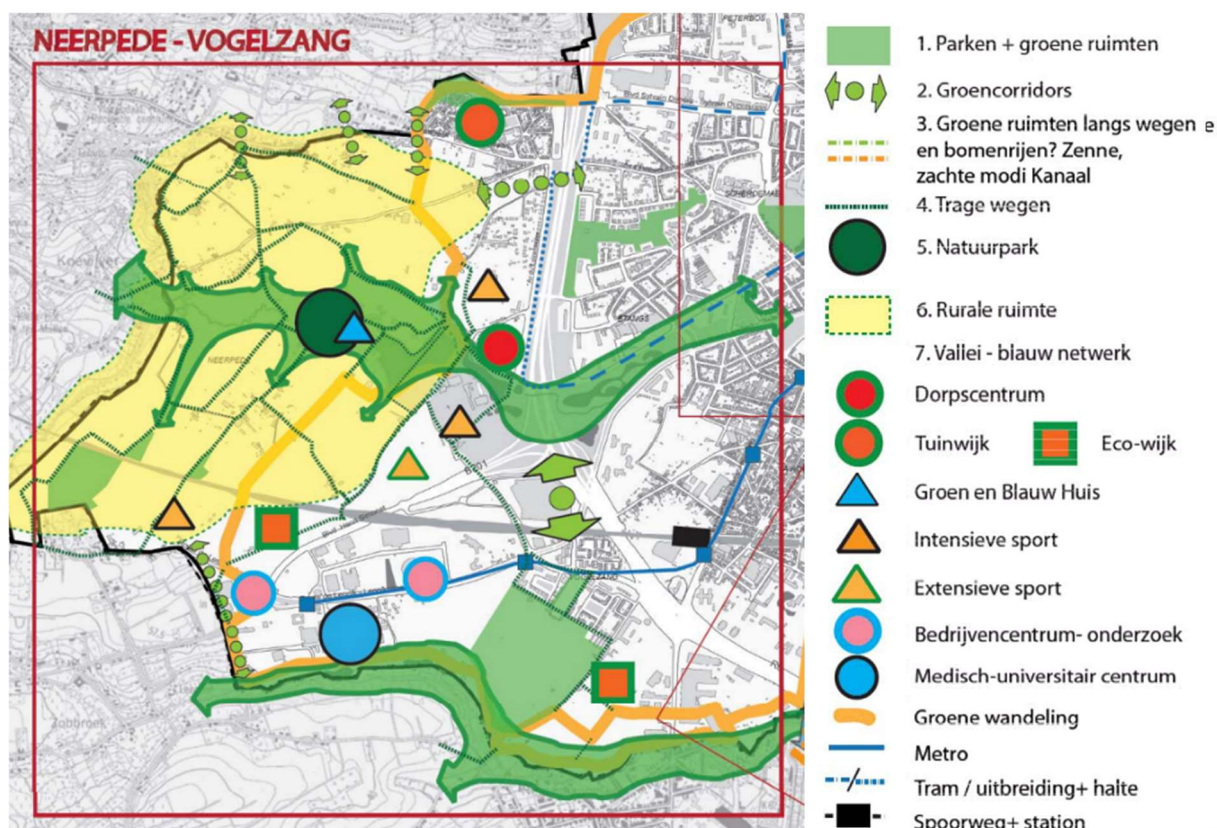
Kaart "Structurerende mobiliteitsnetwerken" van het GPDO

2.1.17. Analyse ten aanzien van de Gemeentelijk Ontwikkelingsplan (GemOP)

Het volledige dossier van het GemOP en zijn MER werd door de gemeenteraad definitief goedgekeurd op 23 oktober 2014 en door de Brusselse Hoofdstedelijke Regering bij besluit van de Regering van 26 maart 2015.

Het GemOP identificeert 4 grote projecten: "Neerpede - Vogelenzang", "Centrum", "Kuregem" en "Kanaal-Zuid". Deze vier gebieden worden geconfronteerd met talrijke problemen. Ze zijn van grootstedelijk belang op gewestelijk niveau en op gemeentelijk niveau zijn ze prioritair en gelden ze als ontwikkelingsmotor.

Het gebied van het BBP ligt in de projectzone "Neerpede - Vogelenzang" waarvan de kaart hieronder volgt.



Kaart van de projectzone "Neerpède - Vogelzang" van het GemOP.

Het omvat belangrijke elementen die zijn opgenomen in het GPDO: de metrolijn, het groengebied in de vallei van de Vogelzangbeek, de groene ruimten van de wijk (waaronder de begraafplaats), de Groene Wandeling en bovendien een ecowijk in het oosten van de perimeter.

Volgens het addendum van het GemOP wil de gemeente Anderlecht die BBP's opheffen die een opheffingspotentieel bieden. Voor het BBP "Vogelzang" bepaalde het GemOP dat het kan worden opgeheven. Het formuleerde daarvoor de volgende argumenten²:

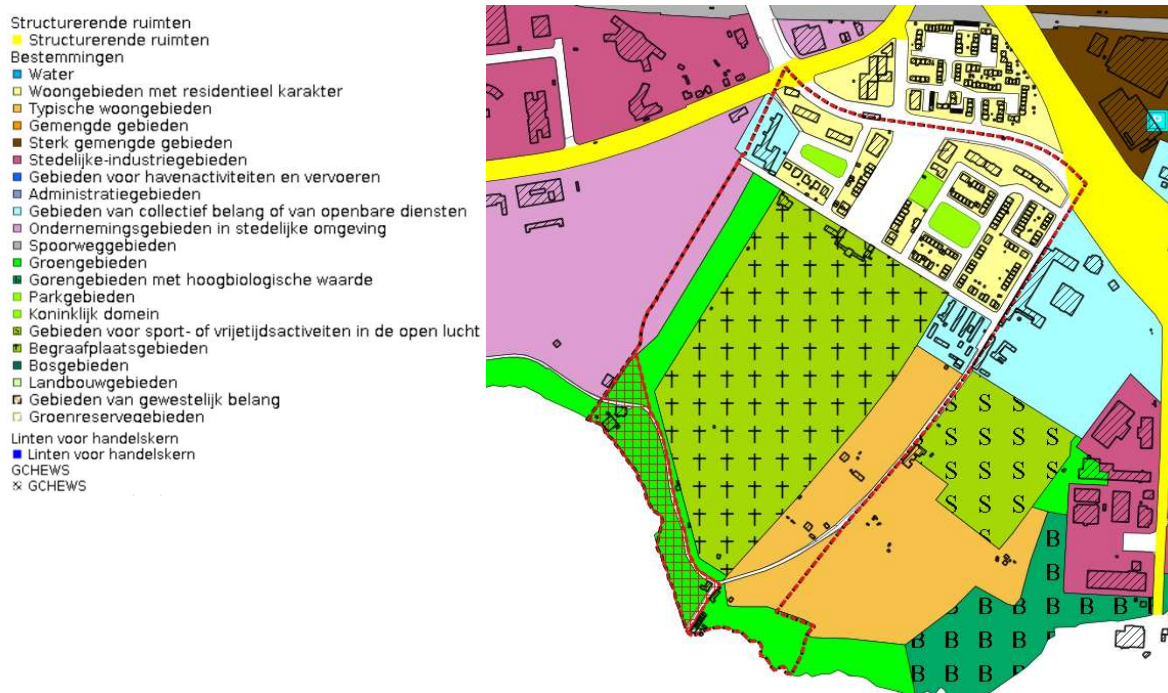
- Over het BBP van 1959: " Het zuiden van de begraafplaats is in het BBP bestemd als uitbreidingsgebied van de begraafplaats, en als woon- en uitrustingsgebied in het GBP. Een woongebied in het BBP is opgenomen als gebied met publieke bestemming in het wijzigings-BBP, maar wordt door het GBP als groengebied bestemd. De begraafplaats is gedekt door een reglement dat haar inrichting bepaalt. ";
- Over het wijzigings-BBP van 1973: "Gebied met publieke bestemming: uitbreiding van het ziekenhuis- en universiteitsgebied van Mijlenmeers, maar in een groengebied van het GBP. Bebouwde zone die geen BBP vereist omdat toekomstige inrichtingen beheerd worden door de bestaande gewestelijke regelgeving (GBP en GSV). "

² GemOP-ADDENDUM, p. 13

2.1.18. Analyse ten aanzien van het GBP

Alvorens over te gaan tot de vergelijkende analyse GBP/BBP dient benadrukt dat het BBP dateert van 1959 en de herziening ervan van 1973. Beiden werden dus goedgekeurd vóór de goedkeuring van het Gewestplan en van het GBP dat zelf werd goedgekeurd in 2001. Sindsdien werd het GBP deels gewijzigd om het hoofd te bieden aan de bevolkingsgroei en aan het gebrek aan schoolinfrastructuur en woningen. Het gewijzigde plan, het “demografisch GBP” genoemd, is van kracht sinds 2013.

Het BBP staat onderaan in de hiërarchie van de plannen zoals die wordt georganiseerd door het BWRO. De BBP's moeten dus in overeenstemming zijn met het GBP. Er moet worden nagegaan of met de opheffing ervan de doelstellingen van het GBP kunnen worden bereikt.

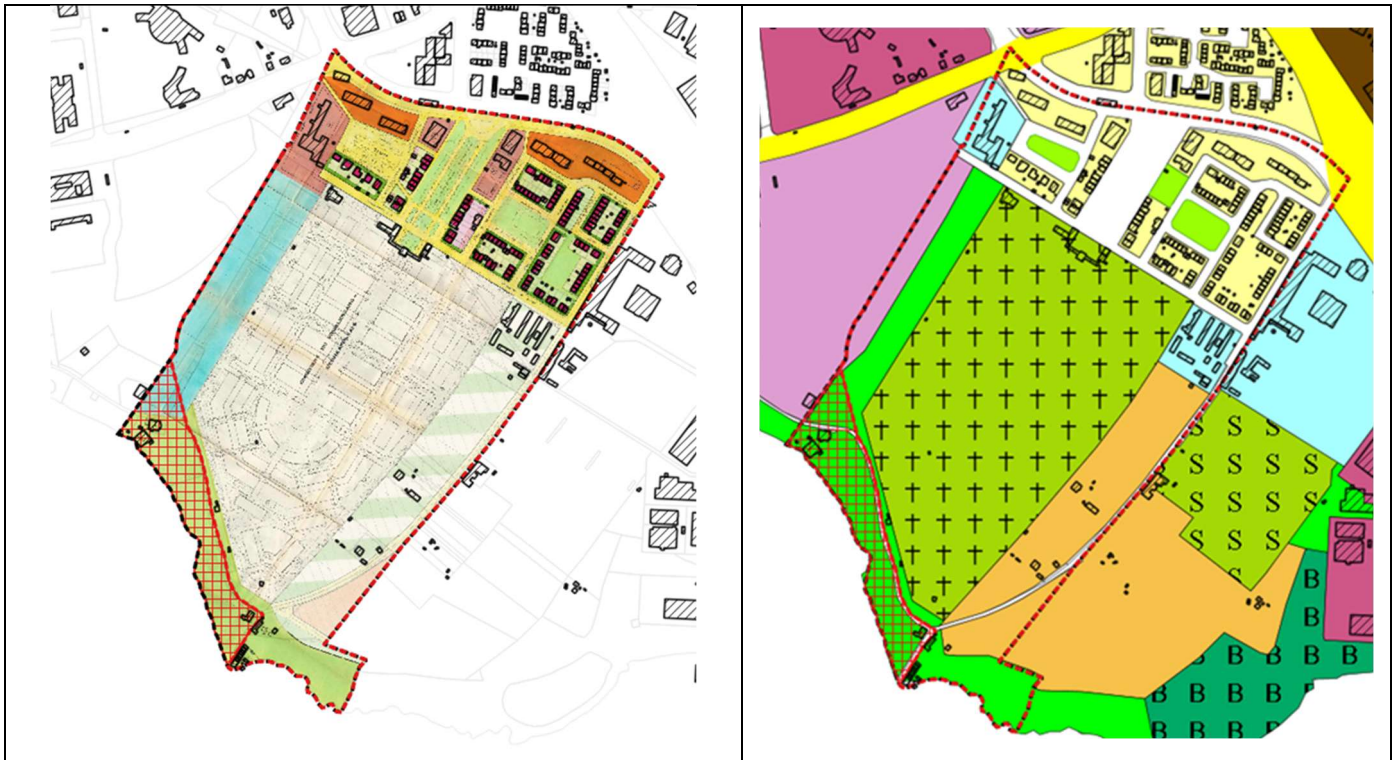


Perimeter van het BBP met het GBP op de achtergrond

De perimeter van het BBP wordt ingenomen door de volgende GBP-gebieden:

- Woongebieden met residentieel karakter in de residentiële wijk in het noorden van de perimeter;
- Een begraafplaatsgebied dat de bestaande begraafplaats dekt;
- Een groengebied langs de Vogelzangbeek en in het westen van de perimeter langs de begraafplaats;
- Typische woongebieden langs de begraafplaats in het oosten en langs de Vogelzangstraat;
- Een ondernemingsgebied in een stedelijke omgeving, ten westen van de begraafplaats, in het verlengde van de Mijlenmeerssite;
- Gebieden voor voorzieningen ter hoogte van de twee scholen die in de perimeter aanwezig zijn;
- Parkgebieden die de bestaande parken in de wijk, ten noorden van de begraafplaats, dekken.

Hierna beschrijven we, per gebied, de bijzonderheden van de perimeter ten aanzien van de voorschriften van het GBP.

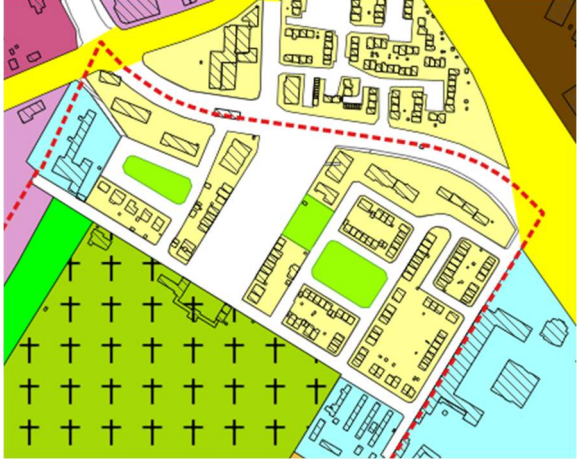


Bestemmingsplan van het BBP en het GBP

Twee scenario's zijn mogelijk:

- (Scenario 1) Het BBP stemt overeen met het GBP en **preciseert** het: in dat geval zijn de voorschriften van het BBP conform het GBP en als ze nog beantwoorden aan de huidige stedenbouwkundige doelstellingen zijn ze een uitdaging van het BBP;
- (Scenario 2) Het BBP laat meer toe dan het GBP en is in die zin **in strijd met het GBP**: in dat geval leidde de goedkeuring van het GBP impliciet tot de opheffing van de betreffende bepalingen van het BBP. (Zie omzendbrief nr. 15 over het stelsel van de impliciete opheffing van 28/06/2001).

Woongebied met residentieel karakter (lichtgeel)

BBP	GBP
	
Halfopen bouwzone van woonhuizen & Bouwzone voor gegroepeerde volkswoningen <u>Toegelaten bestemming:</u> - Afzonderlijke of gezamenlijke woonhuizen en volkswoningen in de daartoe voorbehouden zones - Kleinhandelszaken (zonder oppervlaktebeperking) - Openbare diensten (zonder oppervlaktebeperking) Uitrustingszone <u>Hoofdbestemming:</u> - Gemeenschappelijke uitrustingen van de wijk (zonder oppervlaktebeperking) <u>Secundaire bestemming:</u> - Gezamenlijke volkswoningen Werkzone <u>Hoofdbestemming:</u> - Uitstalling en verkoop van grafzerken en steenbewerking Achteruitbouwstrook, zone van binnenplaatsen en tuinen en van zijhofjes Moeten worden ingericht als binnenplaats, tuin of tuintje. Bouwvrije zone (binnenterrein van het huizenblok) Moet worden ingericht als openbare groene ruimte. Parkings zijn toegelaten in de bouwvrije zones van de residentiële wijk. Wegenis (punctuele paden)	<u>Hoofdbestemming:</u> - Huisvesting <u>Secundaire bestemmingen:</u> - Voorzieningen (oppervlaktebeperking) - Productieactiviteiten (oppervlaktebeperking) - Kantoren (oppervlaktebeperking) - Handelszaken (oppervlaktebeperking, benedenverdieping) - Hotel (beperkt aantal kamers)

IMPACT op de bestemmingen:

Het BBP respecteert in het algemeen de hoofdbestemming in het GBP (huisvesting), maar het is nauwkeuriger over:

- de toegelaten secundaire bestemmingen: het verbiedt de vestiging van kantoren, hotels en productieactiviteiten (behoudens steenbewerking in de werkzone);
- de grondinname van de gebouwen en bouwvrije zones: achteruitbouwstrook, zone van binnenplaatsen en tuinen, zijhofjes, paden en een zone die het in het BBP voorziene park op het binnenterrein van het huizenblok dekt;
- De twee gebieden voor voorzieningen: het BBP voorziet als hoofdfunctie voorzieningen, maar woningen zijn eveneens toegelaten;
- de plaatsen waar handelszaken mogen worden gevestigd (de plaatsen zonder achteruitbouwstrook).

In tegenstelling tot het BBP legt het GBP:

- geen beperking op voor de oppervlakten van voorzieningen;
- geen beperking op voor de oppervlakten van handelszaken;
- geen beperking op voor de oppervlakte van productieactiviteiten (steenbewerking);

Deze tegenspraak met het GBP impliceert de facto een impliciete opheffing van deze bepalingen van het BBP. De drempels voor de secundaire bestemmingen zoals vastgelegd in het GBP zijn van toepassing.

- ⇒ Ook als het BBP wordt opgeheven, **blijft huisvesting de hoofdbestemming** van de wijk. Deze bestemming wordt bovendien beschermd doordat het de hoofdbestemming is van het woongebied met residentieel karakter volgens het GBP en door algemeen voorschrift 0.12.

De opheffing van het BBP zal **meer gemengdheid** brengen in de wijk. Er worden immers kantoren, kleine hotels en productieactiviteiten toegelaten, maar de maximumoppervlakten die het GBP aangeeft voor deze secundaire functies zijn van toepassing. De opheffing van het BBP zal bovendien de impliciete opheffing verduidelijken van de elementen van het BBP die in strijd zijn met het GBP (onbeperkte oppervlakten voor de secundaire bestemmingen en onbeperkt aantal hotelkamers).

De **nauwkeurige lokalisatie van bepaalde bestemmingen** (handelszaken uitsluitend op bepaalde plaatsen, prioritaire voorzieningen in bepaalde zones, uitsluitend steenbewerking in de werkzone) zal worden opgeheven. In de feitelijke toestand wordt ze overigens niet gerespecteerd: de gebieden voor voorzieningen in het woongebied met residentieel karakter worden ingenomen door rust- en verzorgingstehuizen, er zijn handelszaken op andere plaatsen dan toegelaten door het BBP ... Het GBP stemt dus beter overeen met de bestaande feitelijke toestand.

Ten slotte zal door de opheffing van het BBP **het park op het binnenterrein van het huizenblok**, dat in het BBP is voorzien, **niet langer beschermd** zijn. Dat geldt ook voor de andere bouwvrije zones (achteruitbouwstroken, koeren en tuinen ...). De toepassing van de GSV (zie verder) kan deze kwesties echter opvangen, evenals voorschrift 0.6 van het GBP dat de binnenterreinen van huizenblokken beschermt. Ten slotte dient opgemerkt dat de mogelijkheid om parkings aan te leggen op het binnenterrein van het huizenblok vervalft.

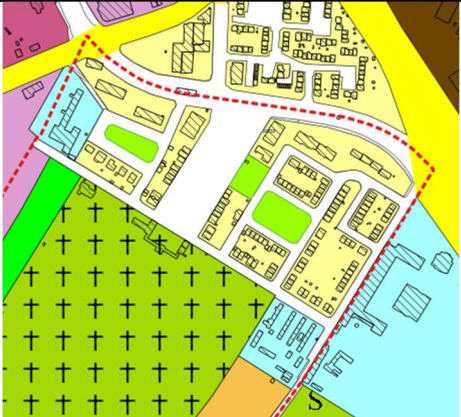
Woongebied (oranje)

BBP	GBP
	
Halfopen bouwzone van woonhuizen <u>Toegelaten bestemming:</u> - Afzonderlijke of gezamenlijke woonhuizen en volkswoningen in de daartoe voorbehouden zones - Kleinhandelszaken (zonder oppervlaktebeperking) - Openbare diensten (zonder oppervlaktebeperking) Naaste omgeving van de begraafplaats Uitbreiding van de begraafplaats. Bouwvrije zone (zuidelijke punt) Moet worden ingericht als openbare groene ruimte.	<u>Hoofdbestemming:</u> - Huisvesting <u>Secundaire bestemmingen:</u> - Voorzieningen (oppervlaktebeperking) - Productieactiviteiten (oppervlaktebeperking) - Kantoren (oppervlaktebeperking) - Handelszaken (oppervlaktebeperking, benedenverdieping) - Hotel (beperkt aantal kamers)
IMPACT op de bestemmingen: Het BBP respecteert de hoofdbestemming volgens het GBP (huisvesting) in het <u>zuidelijke deel van de zone</u>, waar het BBP een halfopen bouwzone van woonhuizen voorziet. Het is op die plaats <u>nauwkeuriger</u> over de toegelaten secundaire bestemmingen, het verbiedt immers de vestiging van kantoren, hotels en anders productieactiviteiten (behalve steenbewerking in de werkzone). Het BBP <u>preciseert</u> ook het GBP door een uitbreidingszone van de begraafplaats en een bouwvrije zone te bepalen (volgens het algemeen voorschrift 0.2 van het GBP zijn in alle gebieden van het GBP groene ruimten toegelaten). In tegenstelling tot het BBP legt het GBP: - geen beperking op voor de oppervlakten van voorzieningen; - geen beperking op voor de oppervlakten van handelszaken. Deze tegenspraak met het GBP impliceert de facto een impliciete opheffing van deze bepalingen van het BBP. De drempels voor de secundaire bestemmingen zoals vastgelegd in het GBP zijn van toepassing. ⇒ De opheffing van het BBP zal een grote impact hebben op deze zone. De preciseringen van het BBP over de uitbreiding van de begraafplaats en de bouwvrije zones zullen immers vervallen waardoor ze kunnen worden verstedelijkt volgens het GBP. Er dient echter opgemerkt dat de percelen ten zuiden van deze zone zijn gelegen in het beschermde landschap “Vogelenzang” en/of	

in het natuurreservaat “Vogelzangbeekvallei”. Dit zet een ernstige rem op de verstedelijking in dit typisch woongebied van het GBP.

De opheffing van het BBP brengt **meer gemengdheid** aangezien er kantoren, kleine hotels en productieactiviteiten kunnen worden toegelaten, weliswaar met de maximumoppervlakten die het GBP aangeeft voor deze secundaire functies. De opheffing van het BBP zal bovendien de impliciete opheffing verduidelijken van de elementen van het BBP die in strijd zijn met het GBP (onbeperkte oppervlakten voor de secundaire bestemmingen en onbeperkt aantal hotelkamers).

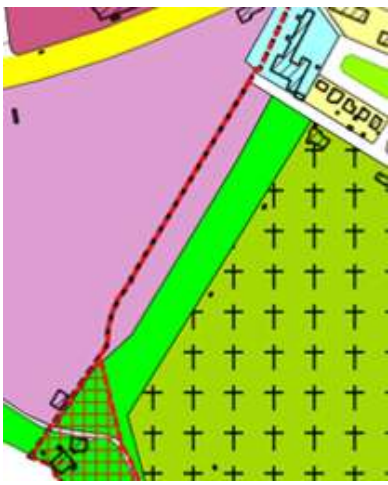
Gebied voor voorzieningen van collectief belang of van openbare diensten (lichtblauw)

BBP	GBP
	
Uitrustingszone <u>Hoofdbestemming:</u> - Gemeenschappelijke uitrustingen van de wijk <u>Secundaire bestemming:</u> - Gezamenlijke volkswoningen Naaste omgeving van de begraafplaats Uitbreiding van de begraafplaats.	<u>Hoofdbestemming:</u> - Voorzieningen <u>Secundaire bestemmingen (mits speciale regelen van openbaarmaking):</u> - Huisvesting; - Handelszaken.
IMPACT op de bestemmingen: School Les Asters: het BBP respecteert de hoofdbestemming en de secundaire bestemmingen van het GBP (voorziening, woningen en handelszaken). Steinerschool: het BBP laat er geen voorziening toe, maar preciseert het GBP door een uitbreidingszone van de begraafplaats te identificeren (volgens het algemeen voorschrift 0.2 van het GBP zijn groene ruimten toegelaten in alle gebieden). ⇒ De opheffing van het BBP zal een grote impact hebben op de zone die wordt ingenomen door de Steinerschool. De preciseringen van het BBP over de uitbreiding van de begraafplaats zullen immers vervallen waardoor deze zone kan worden verstedelijkt volgens het GBP. Er dient opgemerkt dat de bestemming van het GBP beter overeenstemt met de bestaande feitelijke toestand en met de vergunningen die voor de zone werden verleend.	

Parkgebied (lichtgroen)

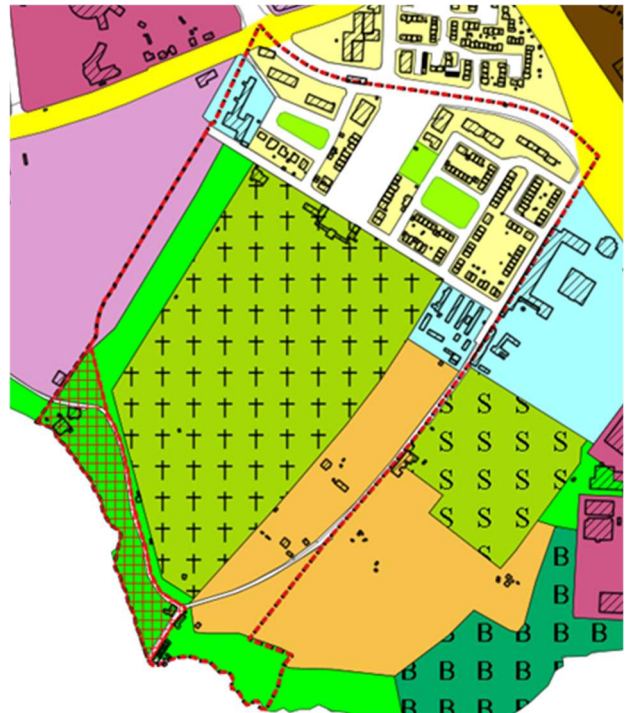
BBP	GBP
	
Bouwwrije zone Moet worden ingericht als openbare groene ruimte. Parkings zijn toegelaten in de bouwwrije zones van de residentiële wijk. Wegenissen (parking in de Asterhoek) Uitrustingszone (ten zuiden van de kerk) <u>Hoofdbestemming:</u> - Gemeenschappelijke uitrustingen van de wijk <u>Secundaire bestemming:</u> - Gezamenlijke volkswoningen	Die gebieden zijn hoofdzakelijk bestemd voor beplanting, wateroppervlakken en ontspanningsvoorzieningen. Het is de bedoeling dat zij in hun staat behouden blijven of ingericht worden met het oog op de vervulling van hun sociale, recreatieve, pedagogische, ecologische of landschapsfunctie. Enkel de werken die absoluut noodzakelijk zijn voor de bestemming van de gebieden zijn toegestaan. Die gebieden kunnen eveneens worden bestemd voor doorgaans kleine handelszaken die de gebruikelijke aanvulling erop vormen en erbij behoren, nadat de handelingen en werken onderworpen zijn aan de speciale regelen van openbaarmaking.
IMPACT op de bestemmingen: Het park van de Madeliefjeshoek is opgenomen in het GBP. Het BBP is in strijd met het GBP: - het laat parking toe in de zones die in het GBP zijn bestemd als parkgebied; - het laat voorzieningen toe (die niet het toebehoren zijn van het parkgebied) en huisvesting in een parkgebied volgens het GBP (ten zuiden van de kerk). Deze tegenspraak met het GBP impliceert de facto een impliciete opheffing van deze bepalingen van het BBP, met name de opheffing van het deel ten zuiden van de kerk dat in het BBP 'uitrustingszone' is en waar volgens het BBP een gebouw van 14 m hoogte is toegelaten). ⇒ De opheffing van het BBP zal weinig veranderen aangezien het deel ten zuiden van de kerk en de parking die het BBP voorziet in de Asterhoek al impliciet zijn opgeheven door het GBP.	

Ondernemingsgebied in een stedelijke omgeving (roze)

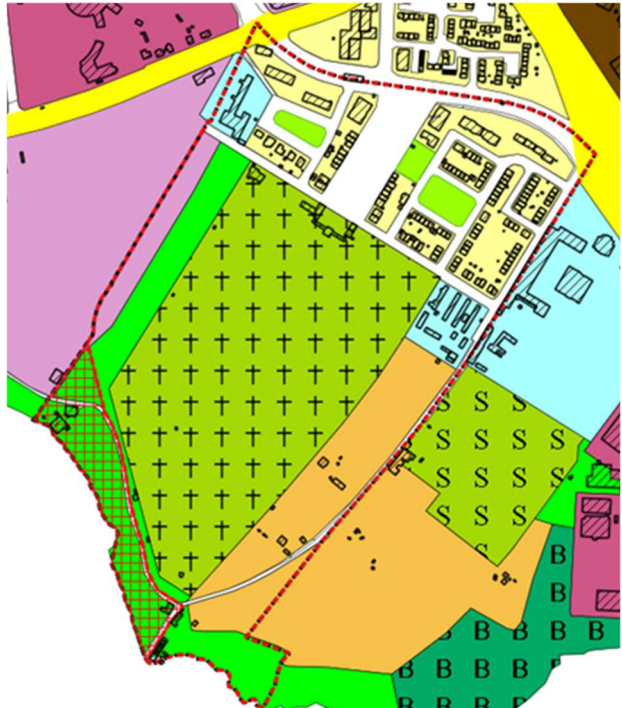
BBP	GBP
	
Zone met publieke of semi-publieke bestemming Deze zone is voorbehouden voor de uitbreiding van de universiteits- en ziekenhuiszone Mijlenmeers. Uitrustingszone (in het verlengde van de zone van de school) <u>Hoofdbestemming:</u> - Gemeenschappelijke uitrustingen van de wijk <u>Secundaire bestemming:</u> - Gezamenlijke volkswoningen	<u>Hoofdbestemming:</u> - Productieactiviteiten en in ondernemingen geïntegreerde diensten <u>Secundaire bestemmingen:</u> - Huisvesting; - Handelszaken en groothandelszaken; - Voorzieningen
IMPACT op de bestemmingen: Het BBP <u>preciseert</u> het GBP: het bestemt een deel van het OGSO van het GBP voor voorzieningen en functies die verband houden met de uitbreiding van het ziekenhuis (uitbreiding van de ziekenhuiszone en de uitrustingszone) ⇒ De opheffing van het BBP zal een grote impact hebben op deze zone. De preciseringen van het BBP over de voorrang die moet worden gegeven aan de voorzieningen en functies die verband houden met het ziekenhuis zullen immers vervallen. Deze doelstellingen stemmen echter niet meer overeen met de huidige visie voor de ontwikkeling van dit gebied.	

Groengebied (middengroen)

BBP	GBP
	
Bouwvrije zone (Vogelzangbeekvallei) Moet worden ingericht als openbare groene ruimte. Parkings zijn toegelaten in de bouwvrije zones van de residentiële wijk. Zone met publieke of semi-publieke bestemming Deze zone is voorbehouden voor de uitbreiding van de universiteits- en ziekenhuiszone Mijlenmeers. Uitrustingszone (in het verlengde van de zone van de school) <u>Hoofdbestemming:</u> - Gemeenschappelijke uitrustingen van de wijk <u>Secundaire bestemming:</u> - Gezamenlijke volkswoningen	Die gebieden zijn bestemd voor het behoud en het herstel van het natuurlijk milieu.
IMPACT op de bestemmingen: Het BBP bestemt de Vogelzangbeekvallei eveneens als bouwvrije zone. Het BBP is <u>in strijd</u> met het GBP: - het laat voorzieningen toe (die niet het toebehoren zijn van het parkgebied) in een groengebied volgens het GBP (uitbreiding van het Erasmusziekenhuis); - het laat voorzieningen toe (die niet het toebehoren zijn van het parkgebied) en huisvesting in een groengebied volgens het GBP (ten zuiden van de school); Deze tegenspraak met het GBP impliceert de facto een impliciete opheffing van deze bepalingen van het BBP, met name de opheffing van het deel ten zuiden van de school dat in het BBP 'uitrustingszone' is en van de strook ten westen van de begraafplaats. ⇒ De opheffing van het BBP zal weinig veranderen aangezien het deel ten zuiden van de school en de strook langs de begraafplaats al impliciet zijn opgeheven door het GBP.	

BBP	GBP
	
Bouwwrije zone (bermen in de Britse Soldaatlaan) Moet worden ingericht als openbare groene ruimte. Parkings zijn toegelaten in de bouwwrije zones van de residentiële wijk. Wegenissen	Bijzondere voorschriften betreffende de wegenissen en het openbaar vervoer Het GBP omvat een aantal algemene maatregelen die van toepassing zijn bij aanleg of wijziging, zoals - Speciale regelen van openbaarmaking, - Bijdragen tot de verbetering van het OV, - Bijdragen tot het esthetische uitzicht van de openbare ruimten - Integratie van de parkeerproblematiek, enz.
IMPACT op de bestemmingen: Het BBP preciseert het GBP door in de Britse Soldaatlaan bouwwrije bermen te identificeren die moeten worden ingericht als openbare groene ruimten. ⇒ Bij de opheffing van het BBP zal deze verplichting wegvallen. Er dient opgemerkt dat deze bermen volgens het BBP ook mogen worden aangelegd als parking, wat het belang ervan voor het leefmilieu en het landschap beperkt.	

Begraafplaats (groen en kruisjesmotief)

BBP	GBP
	
Begraafplaats Geen voorschriften in het wijzigings-BBP van 1973. Wegenis en bouwvrije zone Het plan voorziet aan de ingang van de begraafplaats een beplante zone afgebakend door wegen.	Deze zones zijn bestemd voor begraafplaatsen en beplanting.
IMPACT op de bestemmingen: Het BBP preciseert het GBP door wegen en de beplante zone aan de ingang van de begraafplaats te identificeren. ⇒ De opheffing van het BBP betekent ook de opheffing van de precisering van de beplante zones en wegen aan de ingang van de begraafplaats, maar de begraafplaats is volledig gerealiseerd en er wordt geen impact verwacht.	

Samenvatting BBP - GBP

De opheffing van het BBP zal **de geldende regelgeving verduidelijken doordat de impliciete opheffing van het BBP door het GBP wordt geschrapt**: geen oppervlaktebeperking voor de secundaire bestemmingen, uitrustingszones van het BBP in parkgebied (bij de kerk) en in groengebied volgens het GBP (bij de school), zone met publieke en/of semi-publieke bestemming (langs de begraafplaats), parking in parkgebied volgens het GBP (Asterhoek).



Zones impliciet opgeheven door het GBP (zwart gearceerd)

De opheffing van het BBP zal **meer gemengdheid** brengen in de residentiële wijk. Er worden immers kantoren, kleine hotels en productieactiviteiten toegelaten, maar de maximumoppervlakten die het GBP aangeeft voor deze secundaire functies zijn van toepassing. De opheffing van het BBP zal ook de eventuele vergunningsaanvragen vergemakkelijken die verband houden met de tuinbouwactiviteiten. Er is geen afwijking meer nodig van het BBP, meer bepaald van de voorschriften voor de naaste omgeving van de begraafplaats die deze zone bestemmen voor de uitbreiding van de begraafplaats. (Om die reden werd voor de werkplaats een vergunning verleend voor de duur van 6 jaar).

Er zullen echter ook enkele preciseringen van het BBP ten opzichte van het GBP verdwijnen, in het bijzonder:

- **de uitbreiding van de begraafplaats en een aantal bouwvrije zones die zijn bepaald in het BBP** (park op het binnenterrein van het huizenblok bouwvrije zones in de Britse Soldaatlaan, achteruitbouwstroken, zones van binnenplaatsen en tuinen, voetgangerspaden...), **zullen kunnen worden verstedelijkt** volgens het GBP. Er dient opgemerkt dat de uitbreiding van de begraafplaats niet meer aan de orde is en niet meer overeenstemt met de wensen voor deze zone. De toepassing van de GSV (zie verder) kan een aantal van deze kwesties opvangen (achteruitbouwstroken en binnenplaatsen en tuinen), evenals voorschrift 0.6 van het GBP dat de binnenterreinen van de huizenblokken

beschermt; bovendien zijn de meeste wegen en paden en het park op het binnenterrein van het huizenblok gemeentelijke eigendom. De bouwvrije zones in de Britse Soldaatlaan ten slotte kunnen volgens het BBP worden aangelegd als parking, wat de reikwijdte beperkt.

- de preciseringen van het BBP over **de voorrang die moet worden gegeven aan voorzieningen en functies die verband houden met de uitbreiding van het ziekenhuis ten westen van de begraafplaats (in het OGSO)**. Deze doelstelling stemt echter niet meer overeen met de huidige visie voor de ontwikkeling van dit gebied;
- de **nauwkeurige lokalisatie van bepaalde bestemmingen** (handelszaken uitsluitend op bepaalde plaatsen, prioritaire voorzieningen in bepaalde zones, uitsluitend steenbewerking in de werkzone). In de feitelijke toestand wordt ze overigens niet gerespecteerd: bepaalde uitrustingszones worden ingenomen door rust- en verzorgingstehuizen, er zijn handelszaken op andere plaatsen dan toegelaten door het BBP ... Het GBP stemt dus beter overeen met de bestaande feitelijke toestand.

2.1.19. Analyse ten aanzien van de GSV

Een aantal bepalingen van het BBP kunnen worden geanalyseerd in het licht van de GSV. De GSV voorziet in de volgende bepalingen:

Plaatsing

Plaatsing en bouwprofiel van de mandelige bouwwerken:

ARTIKEL 3 PLAATSING

§ 1. Langs de zijde van de openbare weg wordt de gevel van het bouwwerk geplaatst op de rooilijn of, in voorkomend geval, op de bouwlijn.

Plaatsing en bouwprofiel van de vrijstaande bouwwerken:

ARTIKEL 7 PLAATSING

§ 1. Het bovengrondse 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.

- ⇒ Voor de halfopen bouwzone van het wijzigings-BBP van 1973, in de wijk ten noorden van de perimeter identificeert het BBP bebouwbare zones en bepaalt het ook de inplanting van de gebouwen. Die worden geplaatst hetzij op de rooilijn, hetzij inspringend ten opzichte van de rooilijn volgens een welbepaalde bouwlijn. Omdat de zone volledig verstedelijkt is, kan de GSV deze kwestie opvangen in de toekomst;
- ⇒ Voor de zone voor volkswoningen bepaalt het BBP de zones waar gebouwen mogen worden geplaatst. Deze zones zijn al verstedelijkt (maar op het vlak van plaatsing niet altijd overeenkomstig het BBP). Er resten dus weinig uitdagingen in dit verband;
- ⇒ Voor de halfopen bouwzone van het BBP van 1959, in het zuidoosten van de perimeter, geeft het BBP geen regels voor de plaatsing van vrijstaande villa's, behalve een minimale insprong ten opzichte van de rooilijn. De GSV kan deze kwestie dus opvangen;
- ⇒ In de andere zones (uitrustingen, zone met publieke en/of semi-publieke bestemming) geeft het BBP geen regels voor de plaatsing van de gebouwen. De GSV kan deze kwestie dus opvangen.

Diepte van de bouwwerken

Plaatsing en bouwprofiel van de mandelige bouwwerken:

ARTIKEL 4 DIEPTE

§ 1. Ter hoogte van de benedenverdieping en de bovenverdiepingen voldoet de maximale diepte boven de grond van het bouwwerk aan de volgende voorwaarden: 1° niet dieper zijn dan driekwart van de terreindiepte, gemeten op de middenas van het terrein, zonder de achteruitbouwstrook; 2° a) wanneer de twee naastliggende terreinen bebouwd zijn, mag het bouwwerk: - niet dieper zijn dan het mandelig profiel van het diepste naastliggende bouwwerk; - maximaal 3 meter dieper zijn dan het mandelige profiel van het minst diepe naastliggende bouwwerk. Een diepte van meer dan 3 meter kan toegestaan worden als een zijdelingse inspringstrook van minstens 3 meter in acht genomen wordt. Het opmeten gebeurt loodrecht op het referentie-element. (Fig. 5A) b) als slechts één van de naastliggende terreinen bebouwd is, is het bouwwerk maximaal 3 meter dieper dan het mandelige profiel van het naastliggende bouwwerk. Een diepte van meer dan 3 meter kan toegestaan worden als

een zijdelingse inspringstrook van minstens 3 meter in acht genomen wordt. Het opmeten gebeurt loodrecht op het referentie-element.

ARTIKEL 7 PLAATSING

§ 1. Het bovengrondse 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.

- ⇒ Voor de halfopen bouwzone van het wijzigings-BBP van 1973, in de wijk ten noorden van de perimeter, identificeert het BBP bebouwbare zones en bepaalt het dus de maximumdieptes. Omdat de zone volledig verstedelijkt is, kan de GSV deze kwestie opvangen in de toekomst. Er dient echter opgemerkt dat de huidige diepte van de gebouwen vaak minder bedraagt dan het maximum van $\frac{1}{4}$ van het perceel dat is toegelaten door de GSV. De toepassing ervan kan op lange termijn tot gevolg hebben dat de bouwdiepte (geleidelijk aan) wordt opgevoerd.
- ⇒ Voor de zone voor volkswoningen bepaalt het BBP de zones waar gebouwen mogen worden geplaatst, evenals een maximale grondinname en een maximale V/G. Artikel 7 van de GSV bepaalt regels voor de plaatsing van de gebouwen, afhankelijk van de context van het perceel en van de omringende gebouwen. De plaatsing wordt dus minder nauwkeurig omkaderd. Er dient opgemerkt dat deze zones al zijn verstedelijkt (niet altijd overeenkomstig het BBP voor wat de plaatsing betreft) en hoewel de maximale grondinname werd gerespecteerd, wijken de gebouwen bij het metrostation af van de maximale V/G van 1 (in de feitelijke toestand is hun VG ~2).
- ⇒ Voor de halfopen bouwzone van het BBP van 1959, in het zuidoosten van de perimeter, legt het BBP enkel de regel op dat de bouwdiepte niet groter mag zijn dan 15 m. Deze precisering zal met de opheffing van het BBP verdwijnen.
- ⇒ In de andere zones (uitrustingen, zone met publieke en/of semi-publieke bestemming) preciseert het BBP een maximale grondinname van de gebouwen van:
 - 50% in de uitrustingszone;
 - 3/5de in de zone met publieke en/of semi-publieke bestemming;
 Bij de opheffing van het BBP zullen deze preciseringen verdwijnen.

Hoogte van de gevels en het dak

Plaatsing en bouwprofiel van de mandelige bouwwerken:

ARTIKEL 5 HOOGTE VAN DE VOORGEVEL

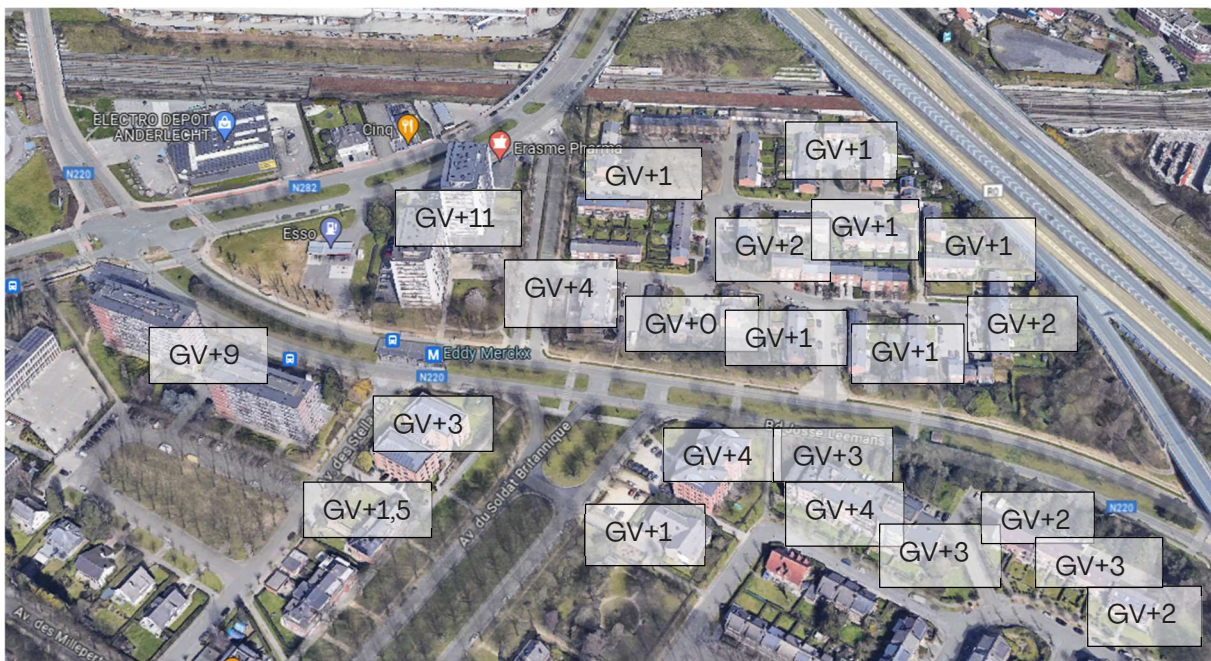
§ 1. De hoogte van de voorgevel wordt bepaald in functie van beide naastliggende bouwwerken of, bij gebreke hieraan, van de twee dichtstbij gelegen bouwwerken, die ieder langs weerszijden van het terrein in kwestie in dezelfde straat gelegen zijn, ofwel, als dit niet het geval is, op de rand van hetzelfde huizenblok.

Plaatsing en bouwprofiel van de vrijstaande bouwwerken:

ARTIKEL 8 HOOGTE

§ 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 een of meerdere wegen doorkruist wordt.

- ⇒ Voor de halfopen bouwzone van het wijzigings-BBP van 1973, in de wijk ten noorden van de perimeter, bepaalt het BBP het maximale bouwprofiel van de gebouwen. Omdat de zone volledig verstedelijkt is, kan de GSV deze kwestie opvangen in de toekomst, afhankelijk van de hoogte van de aanpalende gebouwen. Er dient echter gewezen op de villa's in de Asterhoek die geplaatst zijn in open bebouwing. Hun bouwprofiel wordt door de GSV bepaald naargelang het gemiddelde bouwprofiel van de aanpalende bouwwerken, waarvan sommige 10 verdiepingen tellen. Bij de afbraak-wederopbouw van deze villa's kan hun bouwprofiel dus worden verhoogd.



Luchtfoto en bouwprofielen vastgesteld in het noorden van de perimeter van het BBP "Vogelenzang"

- ⇒ Voor de zone voor volkswoningen en de uitrustingszone bepaalt het BBP een maximumhoogte (in meter) van de gebouwen. Deze zones werden verstedelijkt (sommige hebben een kleiner bouwprofiel dan is toegelaten door het BBP). Bij afbraak-wederopbouw van deze zones, als de GSV wordt toegepast en gezien de omringende gemiddelde bouwprofielen, bestaat het risico dat de bouwprofielen lager zullen zijn dan wordt opgelegd door het BBP.
- ⇒ Voor de halfopen bouwzone van het BBP van 1959, in het zuidoosten van de perimeter, bepaalt het BBP het maximale bouwprofiel van de gebouwen. De zone is momenteel niet verstedelijkt. De GSV kan de bouwhoogte dus laten afhangen van de hoogte van de omringende gebouwen. De enkele gebouwen in de onmiddellijke omgeving van de zone hebben echter slechts een klein bouwprofiel (maximaal GV+1+D).
- ⇒ In de zone met publieke en/of semi-publieke bestemming beperkt het BBP de hoogte van de bouwwerken enkel naargelang de voorschriften voor het luchtverkeer, de telecommunicatie en de te vrijwaren stadsgezichten. De toepassing van de GSV zal deze kwestie dus beter omkaderen.

Naaste omgeving:

ARTIKEL 11 INRICHTING EN ONDERHOUD VAN DE ACHTERUITBOUWSTROOK

§ 1. De achteruitbouwstrook wordt ingericht als tuintje met beplanting in volle grond. Deze mag geen bouwwerken omvatten, behalve die welke horen bij de ingang van een gebouw zoals met name brievenbussen, omheiningen of muurtjes, trappen of opritten. Deze strook mag niet worden omgevormd tot parkeerruimte noch worden bedekt met ondoorlaatbare materialen (behalve de paden naar de inkomdeuren en garagepoorten), tenzij een gemeentelijke stedenbouwkundige verordening of een stedenbouwkundige verordening, uitgevaardigd voor een deel van het gemeentelijk grondgebied, dit toelaat onder bepaalde voorwaarden. De achteruitbouwstrook moet regelmatig onderhouden worden.

ARTIKEL 13 BEHOUD VAN EEN DOORLAATBARE OPPERVLAKTE

Het gebied voor koeren en tuinen bestaat voor minstens 50% van de oppervlakte uit doorlaatbare oppervlakte. Deze doorlaatbare oppervlakte bestaat uit volle grond en is beplant. De volledige ondoorlaatbaarheid van het gebied voor koeren en tuinen mag enkel om hygiënische redenen worden toegestaan, als het om een bescheiden oppervlakte gaat.

ARTIKEL 3 (T8)

In dit opzicht mag de helling van de uitrit van de parkings maximaal 4 % bedragen over de eerste 5 meter vertrekkende vanaf de rooilijn.

- ⇒ Het BBP legt op dat de achteruitbouwstroken, de zijhofjes en de binnenplaatsen en tuinen worden aangelegd als tuin of tuintje. Het bepaalt ook maximumhellingen voor parkingopritten en legt regels op voor de afsluitingen. Als het BBP wordt opgeheven, zullen de strengere regels van de GSV voor de naaste omgeving van toepassing zijn. Ze stemmen ook beter overeen met de huidige doelstellingen in dit domein. Bovendien bepaalt de GSV ook een maximumhelling voor de opritten, voor de eerste 5 meter vertrekkende vanaf de rooilijn. De afsluitingen worden door de GSV niet behandeld.

Parkeerplaatsen van de woningen

ARTIKEL 6 ALGEMENE REGEL

Het aantal parkeerplaatsen dat moet voorzien worden is: 1^o minstens één plaats per woning; 2^o hoogstens twee plaatsen per woning.

ARTIKEL 15 HET AANTAL TOEGELATEN PLAATSEN

Het aantal toegelaten parkeerplaatsen, met inbegrip van de plaatsen voor de voertuigen van het personeel, de dienstvoertuigen, de voertuigen van de bezoekers en van de klanten, wordt vastgelegd op basis van een gemotiveerd voorstel van de aanvrager. De motivering heeft met name betrekking op de kenmerken van het parkeren langs de weg, de bereikbaarheid van het goed met het openbaar vervoer, het soort activiteiten, de kenmerken van de onderneming(en) en, desgevallend, het mobiliteitsprofiel van de bezoekers of van de klanten.

- ⇒ Het BBP legt minimumparkeernormen op voor de zone van volkswoningen (1 plaats / woning), voor de uitrustingszones (1 plaats / 100m²) en voor de zone met een publieke en/of semi-publieke bestemming (1 plaats / bed). De normen vastgelegd in de GSV zijn actueler en sluiten beter aan bij de huidige uitdagingen in dit domein.

Dakkapellen

ARTIKEL 6 HET DAK

(...) De totale breedte van de dakkapellen mag niet meer dan 2/3 van de gevelbreedte bedragen.

- ⇒ Het BBP legt regels op voor de maximumbreedte van de dakkapellen. Die verschillen nauwelijks van de regels in de GSV, die deze kwestie dus ten laste kan nemen.

Andere voorschriften van het BBP betreffende de gebouwen

Het BBP omvat nog andere voorschriften betreffende de gebouwen, met name:

- Voorschriften om de gebouwen en hun uitzicht te harmoniseren;
- Verplichte kroonlijstzones (minstens 50 cm);
- Het verbod op platte daken en dakterrassen en daken 'à la Mansard';
- Het verbod op hoogstammige bomen in de achteruitbouwstroken;
- Bepalingen betreffende de afsluitingen.

Deze kwesties worden niet behandeld door de GSV. Als het BBP wordt opgeheven, zullen ze dus niet meer van kracht zijn. Er dient echter opgemerkt dat, aangezien de residentiële wijk gebouwd is, de uitdagingen in dit domein beperkt zijn en kunnen worden omkaderd door de goede plaatselijke aanleg. Sommige van deze bepalingen worden overigens omkaderd door de GemSV (zie verder).

2.1.20. Analyse ten aanzien van de Gemeentelijke Stedenbouwkundige Verordening (GemSV)

De GemSV werd door de gemeenteraad goedgekeurd in 2016 en is dus recenter dan het BBP. Een aantal bepalingen van het BBP kunnen worden geanalyseerd in het licht van de GemSV.

De GemSV voorziet in de volgende bepalingen:

Gevels

Artikel 8 Integratie van de gevel in de buurt

§1. De samenstelling, de bekleding, de kleur en de tint van de gevels die zichtbaar zijn vanaf de openbare ruimte, en van alle elementen waaruit deze zijn samengesteld (ramen en deuren, schrijnwerk enz.) passen onderling bij elkaar en bij die van de buurt, tenzij wanneer deze afbreuk doen aan de schoonheid van de site. De gevels die zichtbaar zijn vanaf de openbare ruimte, worden behandeld om hun esthetische kwaliteit te garanderen.

§2. De gevels van grote vrijstaande gebouwen, of ze nu zichtbaar zijn vanaf de openbare ruimte of niet, worden behandeld om hun esthetische kwaliteit te garanderen. Het gebruik van groene gevels is toegelaten.

Artikel 9 Gevelmaterialen en -bekledingen

§1. Het hoofdgebouw en de bijgebouwen zijn gemaakt met materialen die zodanig gekozen en gebruikt zijn dat de isolatie, het comfort en de duurzaamheid gegarandeerd zijn, terwijl ook een goede esthetische kwaliteit verzekerd is en de residentiële eigenschappen van de buurt behouden blijven (met name reflecterende materialen die afbreuk doen aan de buurt zijn te vermijden).

§2. De bekledingsmaterialen van de verschillende bouwwerken op één terrein passen onderling bij elkaar en vormen een architecturaal hoogwaardig geheel.

§3. De volgende materialen zijn verboden als gevelbekleding:

- gegolfde cementplaten;
- spiegelen glas.

§4. Aangrenzende wachtmuren worden bekleed met materialen met lange levensduur.

- ⇒ Het BBP omvat voorschriften ten behoeve van de harmonisatie van de gebouwen en hun uitzicht die ten laste kunnen worden genomen door dit artikel van de GemSV.

Afsluitingen

Artikel 59 Algemeen

§1. De afsluitingen die zichtbaar zijn vanaf de openbare ruimte, met inbegrip van hun deuren, nemen de architecturale eigenschappen van het bouwwerk en zijn naaste omgeving in acht. Ze zijn gemaakt van materialen die zodanig gekozen en gebruikt zijn dat de duurzaamheid gegarandeerd is en een goede esthetische kwaliteit verzekerd is.

(...)

Artikel 60 Afsluitingen van achteruitbouwstroken

De afsluitingen van achteruitbouwstroken voldoen aan de volgende voorwaarden:

1° ze zijn minimaal 0,40 m hoog;

2° ze zijn maximaal 1,20 m hoog;

3° ze bestaan uit een van de volgende inrichtingen of een combinatie van deze inrichtingen: muurtjes en gelijkgesteld, hekwerk, haag;

4° plantaardige afsluitingen worden geplant op 0,50 m achter de rooilijn en worden zodanig gesnoeid dat ze nooit uitsteken over de rooilijn.

Artikel 61 Afsluitingen van gebieden voor koeren en tuinen en zijdelingse inspringstroken die niet grenzen aan de openbare ruimte

§1. Afsluitingen van gebieden voor koeren en tuinen en zijdelingse inspringstroken die niet grenzen aan de openbare ruimte, bestaan bij voorkeur uit hagen die voldoen aan de volgende voorwaarden:

1° Hun hoogte overschrijdt nooit 2,60 meter, gerekend vanaf het grondniveau van het hoogste terrein;

2° Ze zijn geplant op de mandelige grenzen;

3° Ze kunnen worden versterkt met tuingaas van maximaal 2 meter hoog.

§2. De volgende inrichtingen zijn ook toegestaan om gebieden voor koeren en tuinen en zijdelingse inspringstroken die niet grenzen aan de openbare ruimte, af te sluiten:

- een muur in traditioneel metselwerk die beantwoordt aan de volgende voorwaarden:

o maximaal 2,60 meter hoog, gemeten van de zijde van de mandelige grens waar het

grondniveau het hoogst is;

o gemaakt van massieve bakstenen en afgedekt met een deksteen.

- houten afsluitingen, metalen tuingaas bevestigd op palen, hekwerk of een constructie bestaande uit een muurtje met daarboven hekwerk of tuingaas, met een maximumhoogte van 2 meter.

Deze inrichtingen kunnen gecombineerd worden met een haag.

Het BBP legt regels vast voor de afsluitingen. Als het wordt opgeheven, kunnen ze ten laste worden genomen door de GemSV. De verplichting om als afsluiting van de achteruitbouwstroken en binnenplaatsen en tuinen hagen te voorzien, zal met de opheffing echter verdwijnen.

Artikel 51 Aanleg

§1. De aanleg van de achteruitbouwstroken en zijdelingse inspringstroken is gepreciseerd op het inplantingsplan dat gevoegd is bij de aanvraag van de stedenbouwkundige vergunning en beantwoordt aan de volgende voorwaarden:

1° De achteruitbouwstroken en de zijdelingse inspringstroken die grenzen aan de openbare ruimte dragen bij tot de verfraaiing en de begroening van de openbare ruimte;

2° de achteruitbouwstroken zijn bestemd voor de aanleg van siertuinen. Ze kunnen toegang bieden tot de toegangsdeuren en de garage. Ze mogen niet getransformeerd worden in parkeerplaats en geen bouwwerken bevatten, behalve deze die bijkomstig zijn bij de toegang van het gebouw onder meer brievenbussen, afsluitingen, muurtjes, trappen of toegangshellingen.

3° De inrichting van de zijdelingse inspringstroken beoogt de ontwikkeling van de flora, vanuit een kwalitatief en kwantitatief standpunt. De installaties bestemd voor de inrichting van deze gebieden, zoals tuinhokjes, standbeelden of andere versierings- of verfraaiingsbouwwerken zijn toegelaten.

§2. Indien de achteruitbouwstroken van verscheidene bouwwerken een coherent geheel vormen, is iedere nieuwe inrichting die binnen dit geheel gerealiseerd wordt, in overeenstemming met de eigenschappen van deze achteruitbouwstroken,

met name wat betreft het type en de hoogte van de afsluitingen, de plaats van de toegangswegen, de landschappelijke inrichting enz.

Gebied voor koeren en tuinen

Artikel 55 Aanleg

§1. De aanleg van de gebieden voor koeren en tuinen beoogt de ontwikkeling van de flora vanuit kwalitatief en kwantitatief standpunt.

§2. De aanleg van de gebieden voor koeren en tuinen die grenzen aan de openbare ruimte draagt bij tot de verfraaiing en de begroening van de openbare ruimte, met name wat betreft hun afsluiting.

Artikel 56 Instandhouding van een doorlatende oppervlakte

Minstens de helft van de oppervlakte van gebieden voor koeren en tuinen met een oppervlakte van minder dan 20 m² bestaat uit een doorlatende oppervlakte in volle grond.

Minstens de helft van de oppervlakte van gebieden voor koeren en tuinen met een oppervlakte van 20 m² tot 40 m² bestaat uit een beplante doorlatende oppervlakte in volle grond.

Maximaal 20 m² van de gebieden voor koeren en tuinen met een oppervlakte tussen 40 m² en 60 m² is ondoorlatend. De rest van het gebied is doorlatend, in volle grond en beplant.

Minstens 2/3 van de oppervlakte van gebieden voor koeren en tuinen met een oppervlakte van meer dan 60 m², bestaat uit een beplante doorlatende oppervlakte in volle grond.

- ⇒ Als het BBP wordt opgeheven zijn de regels van de GemSV aangaande de naaste omgeving, die de regels van de GSV aanvullen, van kracht. Ze zijn strenger en vollediger dan de regels van het BBP en stemmen beter overeen met de huidige doelstellingen in dit domein.

2.1.21. Analyse ten aanzien van de verkavelingsvergunningen

De perimeter van het BBP omvat slechts één verkavelingsvergunning voor een geheel van drie percelen van het type villa. De vergunning werd in 1997 aangevraagd door de gemeente Anderlecht en de villa's werden gebouwd in de Michel de Ghelderodelaan (nummers 4, 6 en 8). Deze vergunning heeft als referentie NOVA 01/LPFD/168399.

2.1.22. Analyse ten aanzien van de belangrijke stedenbouwkundige vergunningen

Binnen de zone van het BBP werden een aantal bijzonder relevante stedenbouwkundige en milieuvergunningen verleend:

- Vzw Le Début des Haricots kreeg in 2019 een vergunning voor de bouw van een landbouwwerkplaats ter aanvulling van de tuinbouwactiviteiten op de aangrenzende percelen (perceel E.141 Vogelzangstraat). De vergunning heeft een beperkte duur van 6 jaar vanwege de huidige bestemming die is vastgelegd in het BBP (uitbreidingszone van de begraafplaats).
- Recent (in 2022) werd aan de Rudolf Steinerschool een vergunning verleend voor de bouw van een nieuw gebouw. Een andere vergunning werd in 2023 verleend voor de installatie van tijdelijke containerklassen. (Eerder werd al een vergunning van beperkte duur verleend voor de plaatsing van containerklassen tot in 2018). Opmerking: het nieuwe schoolproject krijgt het adres Sint-Janskruidstraat 14, terwijl de vergunning voor de containers werd uitgereikt voor Vogelzangstraat 125.
- In december 2023 kreeg de gemeente Anderlecht een milieuvergunning voor de exploitatie van een compostpark van 960 ton per jaar voor het groenafval van de gemeente (terrein ongeveer recht tegenover Vogelzangstraat 130 gelegen). Het werd echter niet gerealiseerd aangezien er beroep tegen werd ingesteld.
- Villa Kattekasteel werd in januari 2024 geopend na renovatie en herbestemming tot openbare voorziening (Vogelzangstraat 195).

In de buurt van de zone van het BBP werden de volgende vergunningen verleend:

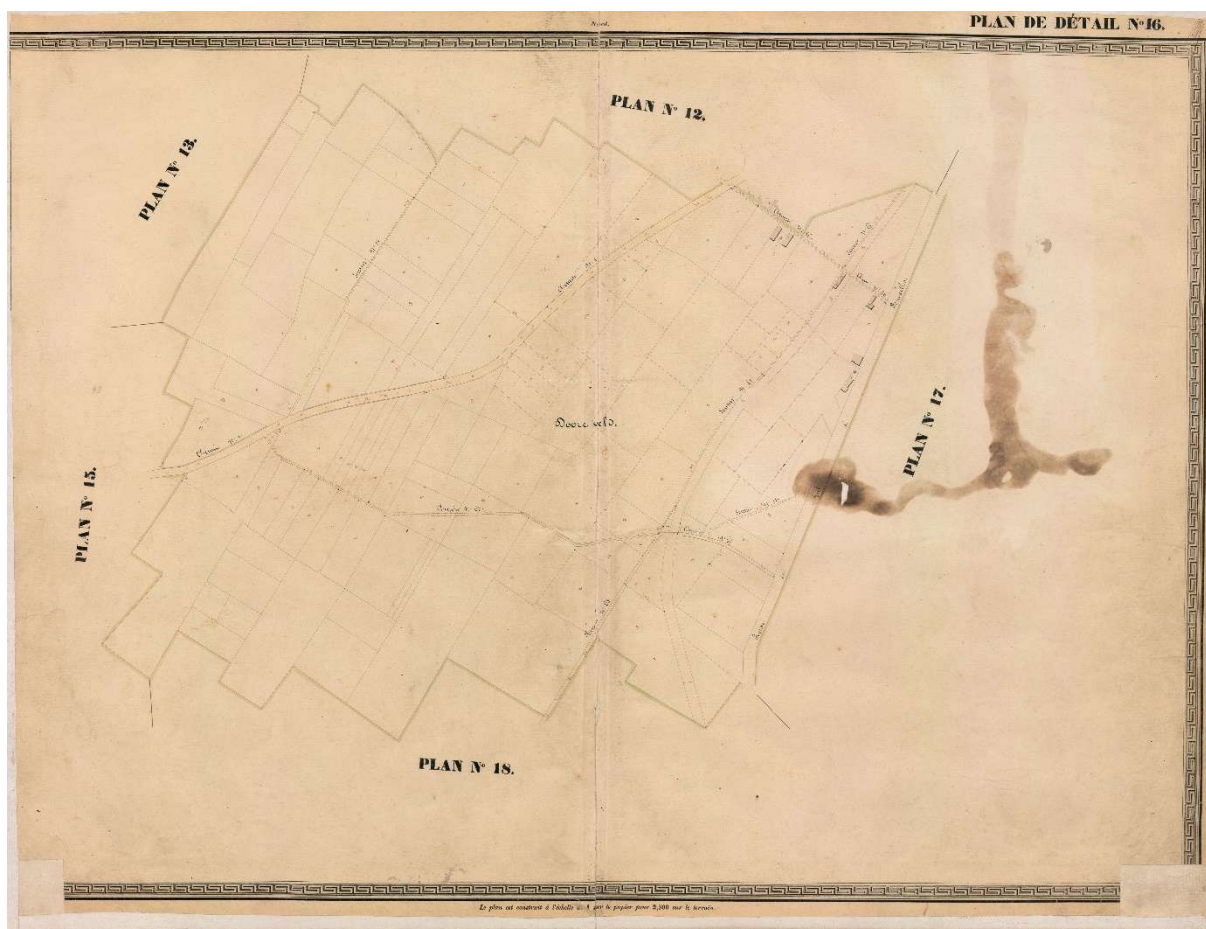
- Ten zuidwesten van de perimeter, tussen de Vogelzangstraat en de Vogelzangbeek, kreeg Leefmilieu Brussel in 2023 een vergunning voor de aanplanting van een boomgaard.
- Mnor Ndako vzw kreeg in 2022 een vergunning voor de herinrichting van een stal en een hangar in recreatiegebied, Vogelzangstraat 76.
- Op initiatief van de gemeente Anderlecht werd een milieuvergunning aangevraagd waarvan de procedure momenteel loopt: de aanvraag werd ingediend in mei 2023 en betreft de uitbating van een openluchtparking aan de oostelijke rand van de perimeter van het BBP (Vogelzangstraat 132).
- Er dient opgemerkt dat in 2022 Benelux Food Group een vergunning heeft ingediend voor de onderverdeling van een autoshowroom in een horecazaak (KFC) en lokalen voor kmo's (Bergensesteenweg 1423). Dat project werd gerealiseerd.

2.1.23. Analyse ten aanzien van de rooilijnen

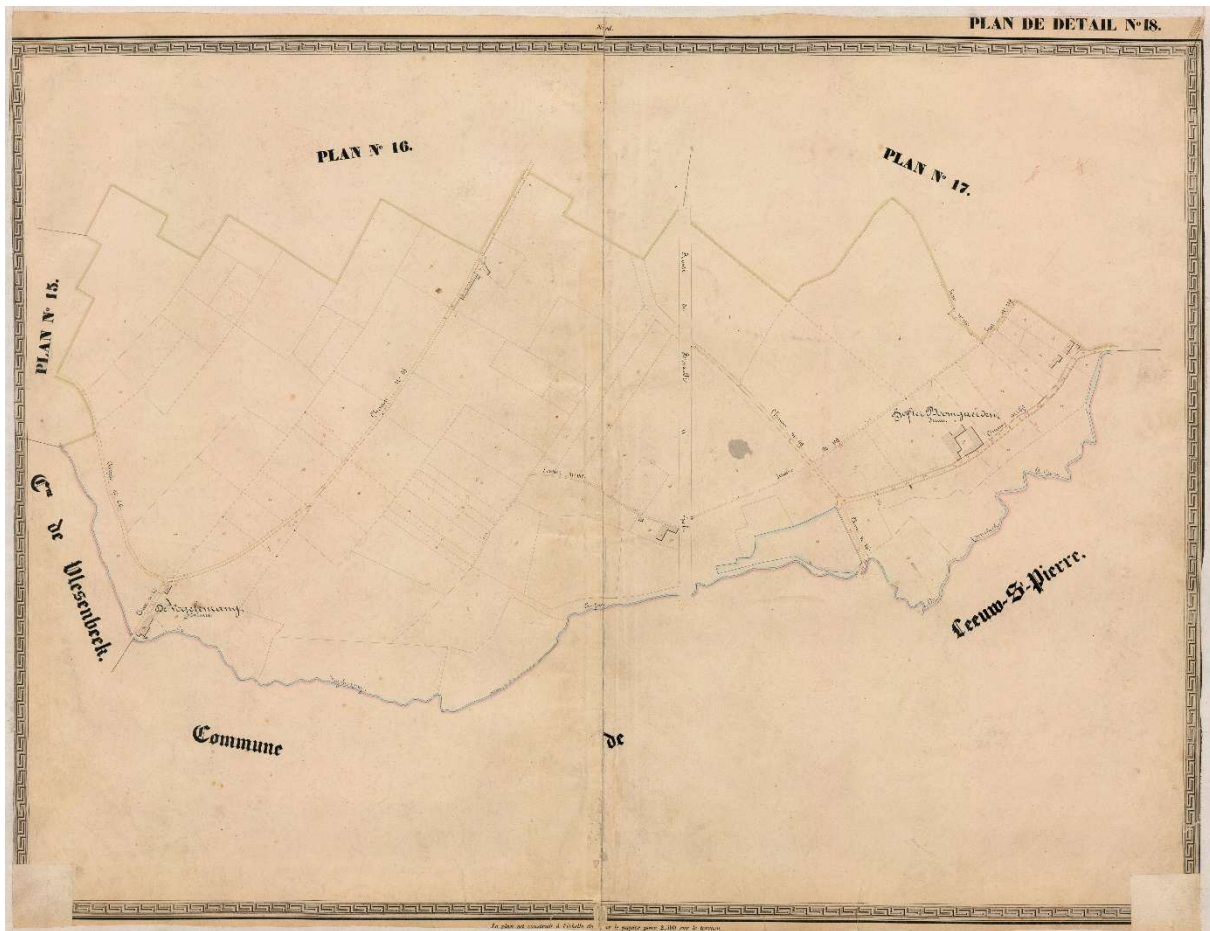
Binnen de perimeter van het BBP is geen rooilijnplan van kracht.

2.1.24. Analyse ten aanzien van de buurtwegen

De perimeter wordt begrensd door drie buurtwegen die overeenstemmen met de Josse Leemanslaan in het noorden (licht verschillend tracé) en de Vogelenzangstraat (buurtweg 66 in het zuidwesten en buurtweg 68 in het oosten).



Uittreksel Atlas der Buurtwegen van de gemeente Anderlecht, 1845.



Uittreksel Atlas der Buurtwegen van de gemeente Anderlecht, 1845.

De opheffing van het BBP zal hier geen impact hebben aangezien de paden zijn opgenomen in de bestaande wegen.

2.1.25. Analyse ten aanzien van het erfgoed

Binnen de perimeter van het BBP zijn heel wat beschermde elementen gelegen.

De landschappen “Vogelenzang” en “Mijlenmeersvallei” werden respectievelijk beschermd in 2009³ en 2017. Voor de “Mijlenmeersvallei” werd op 25 april 2017 een aanvraag tot uitbreiding van de bescherming ingediend: ze omvat de percelen nr. 073VOO (deels), 074000, 074EOO, 77B, 79K, 83C, 083000, 083EOO, 101A (deels), 101B (deels), 99L, 99K (deels), 102L (deels), 257A, 121S3 en 121N3, evenals een deel van de niet-gekadastrerde openbare ruimte langs de Lenniksebaan en de percelen 257A, 121N3, 121S3. Het onderzoek van deze aanvraag door de gewestelijke overheid is nog steeds lopende.

³ In 1995 dienden twaalf verenigingen een gezamenlijke beschermingsaanvraag in. In 1998 erkent de Regering het esthetische en wetenschappelijke belang van de vallei en beschermt ze een gedeelte als natuurlijk erfgoed. Het besluit van 12 november 1998 legt de nadruk op de diversiteit van het landschap dat typisch is voor het Pajottenland. Men kan er zowel beboste als moerassige zones aantreffen, alsook vochtige hooilanden, boomgaarden, akkers en weilanden. Het besluit van 1998 werd geannuleerd ingevolge een beroep van het OCMW van Brussel; Het werd vervangen door een nieuw beschermingsbesluit dat werd goedgekeurd op 19 maart 2009.

In de zone van het BBP (Britse Soldaatlaan) staat ook een opmerkelijke boom. Een tweede staat aan de westelijke rand van deze zone, in de Mijlenmeersvallei.

De inventaris Iris Monuments vermeldt het gebouw van de gemeentelijke basisschool Les Asters (Asterhoek 6) in brutalistische stijl om haar esthetische, historische, technische en stedenbouwkundige kwaliteiten. Ook de ingang van de begraafplaats is in deze inventaris opgenomen.



Erfgoed (Brugis)

De bescherming als landschap van een groot deel van het BBP beperkt aanzienlijk de uitdagingen als het BBP wordt opgeheven. De facto impliceert ze dat er in het beschermde gebied geen nieuwe gebouwen zijn toegelaten. Een van de belangrijkste uitdagingen bij de opheffing is het feit dat de bouwvrije zones van het BBP volgens het GBP bebouwbaar worden, maar dat wordt

beperkt door de bescherming van een groot deel van het BBP dat bij deze uitdagingen betrokken is, namelijk:

- De zone met publieke en/of semi-publieke bestemming ten westen van de begraafplaats (in het GBP opgenomen als OGSO en groengebied);
- Een deel van de naaste omgeving van de begraafplaats, ten zuidoosten van de begraafplaats;
- De resterende, halfopen zone van het BBP van 1959 die was bestemd voor woningen (driehoek in het zuidoosten van de perimeter).



Zones gedekt door een beschermd landschap (rood omljnd)

Het risico dat de bescherming wordt opgeheven, is zeer klein. Dat punt wordt nader toegelicht in de methodologie van de uitwerking van de redelijke alternatieven in het MER (p.102).⁴

⁴ Bijwerking bij de afsluiting van het MER van het ontwerp tot opheffing van het BBP, van 1 oktober 2025.

2.1.26. Analyse ten aanzien van de natuurreservaten

Een deel van de perimeter is ook opgenomen als natuurreservaat: het natuurreservaat Vogelzangbeek; Ook deze bijkomende bescherming van de zones die worden ingenomen door het natuurreservaat, met name de typische woongebieden volgens het GBP ten zuidoosten van de begraafplaats, beperkt de bouwmogelijkheden en beschermt de zone tegen elke toekomstige verstedelijking.

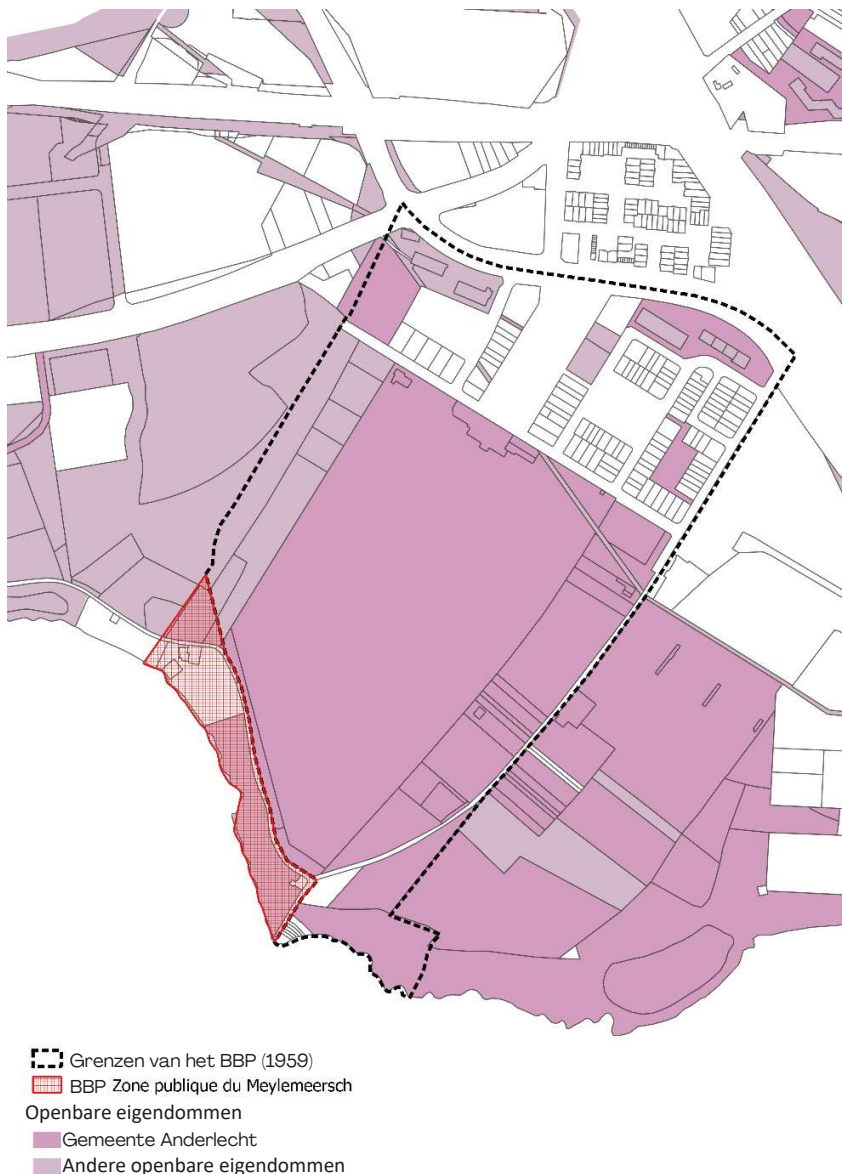


Zones gedekt door een natuurreservaat (in het groen), Brugis

2.1.27. Openbare eigendommen

Op de volgende kaart is te zien dat de meeste percelen van het BBP openbare eigendom zijn:

- de begraafplaats en haar naaste omgeving, de gemeentelijke school Les Asters en twee groene ruimten in het noordoosten van de perimeter zijn eigendom van de gemeente;
- De site van de woontorens in het noordwesten, de zone met een openbare bestemming in het westen; het gebedshuis in de Britse Soldaatlaan, de woningen in de Ridderspoorlaan en enkele kleine wegen zijn eigendom van andere overheidsinstanties.



Openbare eigendommen binnen de perimeter van het BBP (op basis van de kadastrale gegevens 2022).

2.1.28. Intergewestelijk richtplan en Operationeel plan voor Neerpede

Op basis van de wil om “na te denken over de specifieke kansen en de potentiële symbiose tussen stad en land” tracht het intergewestelijk richtplan de gebiedsgrenzen te overschrijden en bepaalt het de volgende doelstellingen:

1. Versterken van de grote landschapsstructuren
2. Uitbouw van het groene/blauwe netwerk als ecologische hoofdstructuur
3. Kansen creëren voor land- en tuinbouw en volkstuintjes
4. Passende ontsluiting

5. Bepalen van interventie- en beheersinstrumenten⁵

Het intergewestelijk richtplan wordt aangevuld met een of meerdere actieplannen voor elke doelstelling:

1. De doelstelling 'versterken van de grote landschapsstructuren' wordt gekaderd door een plan voor landschapsinrichting dat beeldkwaliteit nastreeft en door acties om het open landschap te vrijwaren;
2. De uitbouw van het groene en blauwe netwerk bevat actiefiches per zone en een specifiek plan voor het beheer van de waterkwaliteit;
3. De doelstelling 'kansen creëren voor de landbouw' gaat gepaard met acties voor verschillende factoren (landbouwmodellen, lokale specificiteiten, oppervlakte, ...);
4. De passende ontsluiting wordt vertaald in acties ten gunste van de zachte verbindingen (met name het Fiets-GEN en de Groene wandeling) en de inrichting van een gewestelijke recreatieve pool (Park W).
5. Het bepalen van de interventie- en beheersinstrumenten steunt op de communicatie aan de bezoekers over de potenties van het betrokken gebied en op een organisatieplatform om de partners te coördineren.⁶

Meer specifiek is de perimeter van het BBP betrokken bij de volgende doelstellingen/acties:

Doelstelling 2 "Uitbouw van het groene en blauwe netwerk" wordt aangevuld met specifieke fiches per zone, waarvan één voor de *Vogelzangvallei: Meylemeersch, kerkhof en Zuun*. Binnen een van de prioritaire zones van het groene en blauwe netwerk wordt de perimeter van het BBP ook gedekt door de volgende subdoelstellingen (zie onderstaande kaarten): effectief en afgestemd gebiedsbeheer langs beide zijden van de oevers van de Vogelzangbeek, realiseren van een ontwikkelingsvisie (buffering tussen het natuurgebied en de woonfuncties, articuleren van de overgang tussen woongebied en groengebied, ...), herbestemming van de Meylenmeerschhoeve en het Kattekasteel (dit laatste is nu gerealiseerd) en respect voor de bescherming.

Doelstelling 3 "Kansen creëren voor de land- en tuinbouw en volkstuintjes" en het actieplan 3.1 "Duurzame landbouwactiviteiten" belichten de pilootprojecten voor tuinbouw voor de Meylemeerschhoeve (dit project is momenteel opgeschort) en het Kattekasteel (momenteel tuinbouwactiviteiten en hoeveverkoop).

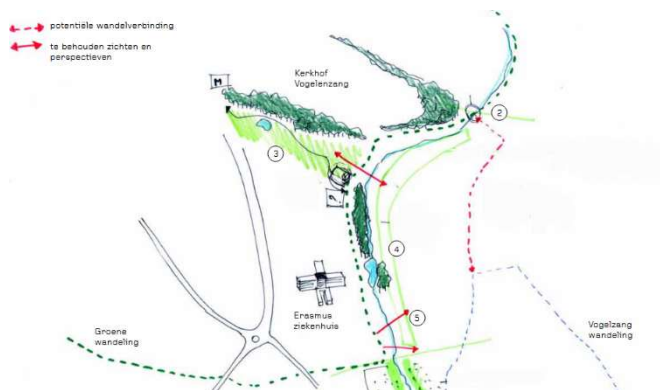
Doelstelling 4 "Passende ontsluiting" en fiche 4.1.1 "Olympische dreef" omvatten een subdoelstelling ontwikkeling van een structurerende wandel-fietsverbinding tussen de Meylemeersch- en de Vogelzangvallei via de metro Eddy Merckx en zo ook de herinrichting van de Olympische dreef. Op termijn zou deze verbinding dus ten goede komen aan het nieuwe Park W.

⁵ Intergewestelijk richtplan voor Neerpede-Vlezenbeek-Sint Anna Pede: deel 2 - Visie, SumResearch, 2014

⁶ Intergewestelijk richtplan voor Neerpede-Vlezenbeek-Sint Anna Pede: deel 3 – Actieplannen, SumResearch, 2014



Uittreksel uit de kaart van de prioritaire gebieden voor de versterking van het groene en blauwe netwerk (Intergewestelijk richtplan voor Neerpede-Vlezenbeek-Sint Anna Pede: deel 3 – Actieplannen, SumResearch, 2014)



Inrichtingsprincipes voor de uitbouw van het groene en blauwe netwerk in het studiegebied (Intergewestelijk richtplan voor Neerpede-Vlezenbeek-Sint Anna Pede: deel 3 – Actieplannen, SumResearch, 2014)

2.1.29. Studie “OPEN Brussels”

OPEN Brussels is een intergewestelijke studie die streeft naar een netwerk van open ruimten in en rond Brussel en zich tot doel stelt een gemeenschappelijke landschappelijke en ecologische visie uit te werken waar open ruimte als structurerend element optreedt voor een duurzame stadsontwikkeling. Deze studie omvat ook de perimeter van het BBP.

Met name de Vogelzangbeek en de naaste omgeving ervan, waaronder een deel van de perimeter van het BBP, is opgenomen in de cartografie van de ecologische en hydrologische systemen. Een deel van de perimeter is ook opgenomen in de cartografie van de landbouw- en recreatieve systemen.

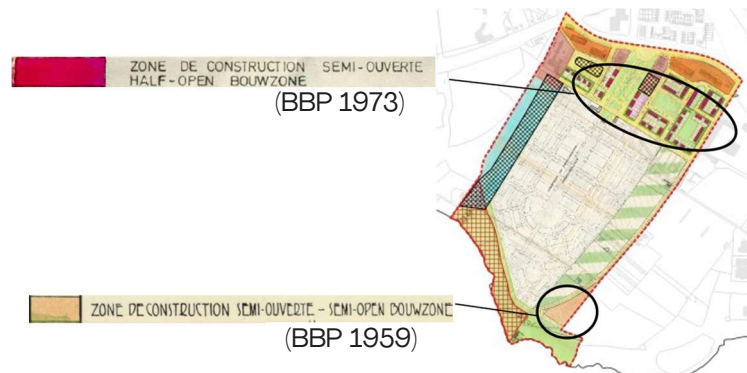
Vandaag heeft de studie meer in detail bepaalde zones in het noorden van het Brussels Gewest bestudeerd (Groene Noordrand). In het kader van de Zuidrand-studie wordt ingezoomd op de Vogelzangbeekvallei. Onder meer de nood aan een visie tot aan het kanaal werd geïdentificeerd.

3. IDENTIFICATIE VAN DE UITDAGINGEN VAN DE OPHEFFING

Dit hoofdstuk overloopt de verschillende voorschriften van het BBP. Het omvat:

- een analyse van de inhoud van het BBP ten aanzien van de referentie-verordeningsteksten (GBP, GSV...);
- de effecten van de opheffing, d.w.z. de elementen van de bestaande toestand die door de opheffing van het BBP zullen worden gewijzigd;
- de resterende uitdagingen van het BBP, d.w.z. de bepalingen die niet zijn opgenomen in andere geldende regelgevingen.

3.1. Halfopen bouwzone van woonhuizen+ naaste omgeving van deze zones



	BBP	GBP	GSV	GemSV.	Effecten van de opheffing	Resterende uitdagingen van het BBP ten aanzien van de andere geldende normen
Bestemming	Woonhuizen (afzonderlijk of gezamenlijk) Kleinhandelszaken Openbare diensten Handelszaken en ambachten behorende bij de begraafplaats	Typisch woongebied en woongebied met residentieel karakter: Huisvesting + voorzieningen (250m ²) + productieactiviteiten (250m ²) + kantoren (250m ²)	/	/	Bepaalde handelszaken en productieactiviteiten zullen worden toegelaten als secundaire bestemming, waar ze door het BBP niet worden toegelaten. (het BBP is strenger)	Alle activiteiten voorzien in het BBP blijven mogelijk. Huisvesting blijft de hoofdbestemming. De opheffing maakt meer gemengdheid mogelijk, maar de impact is beperkt aangezien de betrokken secundaire

	BBP	GBP	GSV	GemSV.	Effecten van de opheffing	Resterende uitdagingen van het BBP ten aanzien van de andere geldende normen
		+ handelszaken (benedenverdieping, 150m²) + hotels (20 kamers)				functies zijn onderworpen aan drempels (beperkt in woongebied met residentieel karakter)
Plaatsing van de bouwwerken	Zuiden - Zone BBP 1959: Geen aanduiding op het plan maar voorschriften: achteruitbouwstrook minstens 4m voor de vrijstaande villa's Noorden - Zone BBP 1973: Maximale grondinnames aangeduid op het plan (soms op de rooilijn, soms inspringend)	/	Op de rooilijn of de bouwlijn.	/	Opheffing van de bebouwbare maximale grondinnames (voorgeschreven of getekend op het plan van 1973)	In geval van opheffing moet volgens de bepalingen van de GSV de bestaande bouwlijn worden gerespecteerd. Deze bepalingen kunnen de toekomstige projecten omkaderen aangezien de wijk in het noorden is verstedelijkt en er geen precieze regels gelden in het zuiden (niet verstedelijkt).
Diepte	Zuiden - Zone BBP 1959: Geen aanduiding op het plan maar voorschriften:	/	Dieptes bepaald volgens de naastliggende bouwwerken. Max ¾ van het perceel.	/	Zuiden - Zone BBP 1959: Opheffing van de bouwdiepte van max. 15 m, plaatselijk kan 3/4 van het	Omdat de zone volledig verstedelijkt is, kan de GSV deze kwestie opvangen in de toekomst. Er dient opgemerkt dat de

	BBP	GBP	GSV	GemSV.	Effecten van de opheffing	Resterende uitdagingen van het BBP ten aanzien van de andere geldende normen
	bouwdiepte maximaal 15m. Noorden - Zone BBP 1973: Maximale grondinnames aangeduid op het plan				terrein worden overschreden. Noorden - Zone BBP 1973: Opheffing van de bebouwbare maximale grondinnames, meestal met diepte 9+4m en 12m in de Britse Soldaatlaan en 12+4m ten westen daarvan, niet meer dan $\frac{3}{4}$ van het terrein (meestal $\frac{1}{2}$ van het terrein)	huidige bouwdiepte vaak kleiner is dan het maximum van $\frac{3}{4}$ van het perceel dat is toegelaten door de GS.
Hoogtes	Het aantal verdiepingen is bepaald in de voorschriften (max; 2 verdiepingen+garage), met hoogtes onder de kroonlijst van 2,5 tot 7,8m. De vrijstaande (of gekoppelde) villa's hebben slechts 1 verdieping, behalve in	/	Hoogte en dakprofiel bepaald volgens de naastliggende bouwwerken.	/	Het aantal verdiepingen en de hoogtes onder de kroonlijst zullen niet meer beperkt zijn.	Omdat de zone volledig verstedelijkt is, kan de GSV deze kwestie opvangen in de toekomst, afhankelijk van de hoogte van de aanpalende gebouwen. Er dient echter gewezen op de villa's in de Asterhoek die

	BBP	GBP	GSV	GemSV.	Effecten van de opheffing	Resterende uitdagingen van het BBP ten aanzien van de andere geldende normen
	de Britse Soldaatlaan waar ze 2 verdiepingen moeten hebben.					geplaatst zijn in open bebouwing. Hun bouwprofiel wordt door de GSV bepaald naargelang het gemiddelde bouwprofiel van de aanpalende bouwwerken, waarvan sommige 10 verdiepingen tellen. Bij de afbraak-wederopbouw van deze villa's kan hun bouwprofiel dus worden verhoogd.
Daken	Hellende daken, uniforme hellingen, kroonlijst verplicht.	/	Dakprofiel bepaald volgens de naastliggende bouwwerken.	/	Geen regels meer voor helling en kroonlijsten.	Omdat de zone volledig verstedelijkt is, kan de GSV deze kwestie opvangen in de toekomst, afhankelijk van de dakhelling van de aanpalende gebouwen. De regels betreffende de kroonlijsten zullen niet

	BBP	GBP	GSV	GemSV.	Effecten van de opheffing	Resterende uitdagingen van het BBP ten aanzien van de andere geldende normen
						meer van toepassing zijn.
Parkings en garages	/	/	Min. 1 plaats/woning en max. 2 plaatsen/woning	/	Toepassing van de GSV	De GSV kan deze kwestie omkaderen die niet wordt behandeld door het BBP.
Uitzicht van de gebouwen	Voorschriften om de gebouwen en hun uitzicht te harmoniseren.	/	/	De samenstelling, de kleur, de bekleding en de tint van de gevels moeten bij elkaar passen en ook passen bij die van de naastliggende bouwwerken..	Toepassing van de GSV	De voorschriften ten behoeve van de harmonisatie van de gebouwen en hun uitzicht kunnen ten laste worden genomen door de GemSV.
Naaste omgeving	Achteruitbouwstrook: Ingericht als tuintje. Verbod op hoogstammige bomen. Maximumhelling van de garage-inrit. Zijhofje: Ingericht als tuintje. Regels voor de uitsprong van de	/	<u>Achteruitbouwstrook:</u> Ingericht als tuintje Ondoорlaatbaarheid beperkt tot het strikt noodzakelijke Koeren en tuinen en zijdelingse inspringstrook: De inrichting heeft tot doel het groen uitzicht kwalitatief en	<u>Achteruitbouwstrook:</u> Ingericht als tuintje Ondoорlaatbaarheid beperkt tot het strikt noodzakelijke Verbod op hoogstammige bomen. Binnenplaatsen en tuinen:	Toepassing GSV-GemSV	De bepalingen van de GSV en de GemSV voor de inrichting van de naaste omgeving zijn vollediger dan die van het BBP en sluiten aan bij de doelstellingen van het BBP in dit domein. De voorschriften voor de afsluitingen kunnen ten laste worden

	BBP	GBP	GSV	GemSV.	Effecten van de opheffing	Resterende uitdagingen van het BBP ten aanzien van de andere geldende normen
	balkons en erkers en breedte min. 4m Binnenplaatsen en tuinen: Verbod op bouwwerken, behalve op de plaats die is voorzien in het plan. Afsluiting: Afsluitingen = haag, max. 060 m met de openbare ruimte en max. 2 m tussen eigendommen		kwantitatief te verbeteren. De installaties voor de inrichting van deze gebieden (tuinhuisjes...) zijn toegelaten. Het gebied voor koeren en tuinen bestaat voor minstens 50% van de oppervlakte uit doorlaatbare oppervlakte. Deze doorlaatbare oppervlakte bestaat uit volle grond en is beplant.	Afsluiting de GemSV legt voorschriften op voor de verschillende soorten afsluitingen. Hagen genieten de voorkeur maar zijn niet verplicht.		genomen door de GemSV. De verplichting om als afsluiting van de achteruitbouwstroken en koeren en tuinen hagen te voorzien, zal met de opheffing echter verdwijnen, ook al geeft de GemSV de voorkeur aan dit type afsluiting.

3.2. Zone voor gegroepeerde volkswoningen



	BBP	GBP	GSV	GemSV.	Effecten van de opheffing	Resterende uitdagingen van het BBP ten aanzien van de andere geldende normen
Bestemming	Collectieve huisvesting Kleinhandelszaken Openbare diensten	Woongebied met residentieel karakter: Huisvesting + voorzieningen (250m ²) + productieactiviteiten (250m ²) + kantoren (250m ²) + handelszaken (benedenverdieping, 150m ²) + hotels (20 kamers)	/	/	Bepaalde handelszaken en productieactiviteiten zullen worden toegelaten als secundaire bestemming, waar ze door het BBP niet worden toegelaten. (het BBP is strenger)	Alle activiteiten voorzien in het BBP blijven mogelijk. Huisvesting blijft de hoofdbestemming. De opheffing maakt meer gemengdheid mogelijk, maar de impact is beperkt aangezien de betrokken secundaire functies zijn onderworpen aan drempels.

	BBP	GBP	GSV	GemSV.	Effecten van de opheffing	Resterende uitdagingen van het BBP ten aanzien van de andere geldende normen
Plaatsing van de bouwwerken	Maximale grondinnames aangeduid op het plan (vrijstaande gebouwen), V/G ≤ 1 en bebouwde oppervlakte < 30%	/	Op een gepaste afstand van de terreingrenzen		De maximale grondinname zal niet meer bepaald zijn, evenmin als de max. bebouwde oppervlakte. De V/G wordt niet langer beperkt tot 1. De max. bouwhoogte zal niet meer worden beperkt.	Verdichting van deze zones is mogelijk. Er dient opgemerkt dat ze al zijn verstedelijkt en dat de gebouwen bij het metrostation niet voldoen aan de max. V/G van 1 die is voorzien in het BBP (de V/G is in de feitelijke toestand ~2).
Diepte	Maximale grondinnames aangeduid op het plan (vrijstaande gebouwen), V/G ≤ 1 en bebouwde oppervlakte < 30%	/				
Hoogtes en daken	Maximumhoogtes aangeduid op het plan	/	De hoogte mag niet groter zijn dan de gemiddelde hoogte van de omliggende gebouwen.			Deze zones werden verstedelijkt (sommige hebben een kleiner bouwprofiel dan is toegelaten door het BBP). De toepassing van de GSV impliceert gelijkaardige bouwhoogtes als toegelaten door het BBP of lokaal kleinere bouwhoogtes.

	BBP	GBP	GSV	GemSV.	Effecten van de opheffing	Resterende uitdagingen van het BBP ten aanzien van de andere geldende normen
Parkings en garages	Min. 1 parking of garage per woning	/	Min. 1 plaats/woning en max. 2 plaatsen/woning		Beperking tot 2 plaatsen/woning	De GSV kan deze kwestie in de toekomst behandelen volgens actuelere normen.
Uitzicht van de gebouwen	Alle gevels behandeld alsof ze worden gezien vanaf de openbare weg. Verzorgd uitzicht en architectuur	/	/	De samenstelling, de kleur, de bekleding en de tint van de gevels moeten bij elkaar passen en ook passen bij die van de naastliggende bouwwerken..	Toepassing van de GSV	De voorschriften ten behoeve van de harmonisatie van de gebouwen en hun uitzicht kunnen ten laste worden genomen door de GemSV.
Naaste omgeving	Onbebouwd deel ingericht als groene ruimte. Afsluitingen haag, max. 060 m met de openbare ruimte en max. 2 m tussen eigendommen	/	<u>Achteruitbouwstrook:</u> Ingericht als tuintje Ondoorlaatbaarheid beperkt tot het strikt noodzakelijke Koeren en tuinen en zijdelingse inspringstrook: De inrichting heeft tot doel het groen uitzicht kwalitatief en kwantitatief te verbeteren.	<u>Achteruitbouwstrook:</u> Ingericht als tuintje Ondoorlaatbaarheid beperkt tot het strikt noodzakelijke Verbod op hoogstammige bomen. Binnenplaatsen en tuinen:	Toepassing GSV-GemSV	De bepalingen van de GSV en de GemSV voor de inrichting van de naaste omgeving zijn vollediger dan die van het BBP en sluiten aan bij de doelstellingen van het BBP in dit domein. De voorschriften voor de afsluitingen kunnen ten laste worden genomen door de GemSV. De verplichting om als afsluiting van de

	BBP	GBP	GSV	GemSV.	Effecten van de opheffing	Resterende uitdagingen van het BBP ten aanzien van de andere geldende normen
			De installaties voor de inrichting van deze gebieden (tuinhuisjes...) zijn toegelaten. Het gebied voor koeren en tuinen bestaat voor minstens 50% van de oppervlakte uit doorlaatbare oppervlakte. Deze doorlaatbare oppervlakte bestaat uit volle grond en is beplant.	Afsluiting de GemSV legt voorschriften op voor de verschillende soorten afsluitingen. Hagen genieten de voorkeur maar zijn niet verplicht.		achteruitbouwstroken en koeren en tuinen hagen te voorzien, zal met de opheffing echter verdwijnen, ook al geeft de GemSV de voorkeur aan dit type afsluiting.

3.3. Uitrustingszone



	BBP	GBP	GSV	GemSV.	Effecten van de opheffing	Resterende uitdagingen van het BBP ten aanzien van de andere geldende normen
Bestemming	Gemeenschappelijke uitrusting van de wijk + Huisvesting	Gebied voor voorzieningen van collectief belang of van openbare diensten: Voorzieningen + huisvesting (met SRO) + aanvullende handelszaak (met SRO) Woongebied met residentieel karakter: Huisvesting + voorzieningen (250m ²) + productieactiviteiten (250m ²)		/	Gebied voor voorzieningen van collectief belang of van openbare diensten volgens het GBP: Handelszaken als aanvulling op huisvesting of voorzieningen kunnen worden toegelaten terwijl ze door het BBP worden	De activiteiten voorzien in het BBP blijven mogelijk. Voorziening blijft de hoofdbestemming in de twee gebieden voor voorzieningen volgens het GBP. Huisvesting wordt de

	BBP	GBP	GSV	GemSV.	Effecten van de opheffing	Resterende uitdagingen van het BBP ten aanzien van de andere geldende normen
		+ kantoren (250m²) + handelszaken (benedenverdieping, 150m²) + hotels (20 kamers) Ondernemingsgebied in een stedelijke omgeving: - Productieactiviteiten en - In de onderneming geïntegreerde diensten (max 2000m² tenzij SRO) - Huisvesting - Groothandelszaken (max 2500m²) - Grote speciaalzaken (max. 3500m²) - Andere handelszaken (max 1000m²) - Voorzieningen van collectief belang of van openbare diensten Op benedenverdieping: productieactiviteiten, diensten, handelszaken en groothandelszaken			verboden. (het BBP is strenger) Woongebied met residentieel karakter volgens het GBP: Handelszaken, productieactiviteiten en kantoren zullen worden toegelaten als secundaire bestemming, waar ze door het BBP niet worden toegelaten. (het BBP is strenger) Ondernemingsgebied in een stedelijke omgeving volgens het GBP: Handelszaken, productieactiviteiten en diensten zullen worden toegelaten als secundaire bestemming, waar ze door het BBP niet worden toegelaten. (het BBP is strenger)	hoofdbestemming in de twee zones aan de ingang van de Britse Soldaatlaan, wat overeenstemt met de bestaande feitelijke toestand. De opheffing maakt meer gemengdheid mogelijk, maar de impact is beperkt aangezien de nieuwe secundaire functies zijn onderworpen aan drempels. Het parkgebied dat het GBP voorziet ten zuiden van de kerk ondergaat al het effect van de impliciete

	BBP	GBP	GSV	GemSV.	Effecten van de opheffing	Resterende uitdagingen van het BBP ten aanzien van de andere geldende normen
		Parkgebied (ten zuiden van de kerk)			De benedenverdieping mag niet meer worden ingenomen door voorzieningen.	opheffing van het BBP op die plaats.
Plaatsing van de bouwwerken	Bebouwde oppervlakte < 50%	/	Vrijstaand: op een gepaste afstand van de terreingrenzen Mandelig: op de rooilijn of de bouwlijn	/	De maximale grondinname van de gebouwen zal niet meer bepaald zijn, evenmin als de max. bebouwde oppervlakte. De bouwhoogte wordt niet meer opgenomen in het plan.	In deze zones wordt meer verdichting mogelijk dan is voorzien in het BBP. Er dient echter opgemerkt dat ze al verstedelijkt zijn.
Diepte		/		/		
Hoogtes en daken	Maximumhoogte aangeduid op het plan	/	Volgens de naastliggende bouwwerken.	/		Deze zones werden verstedelijkt (sommige hebben een kleiner bouwprofiel dan is toegelaten door het BBP). De toepassing van de GSV impliceert gelijkaardige bouwhoogtes als

	BBP	GBP	GSV	GemSV.	Effecten van de opheffing	Resterende uitdagingen van het BBP ten aanzien van de andere geldende normen
						toegelaten door het BBP of lokaal kleinere bouwhoogtes. Aandachtspunt ter hoogte van de school: de hoogtes kunnen worden opgevoerd (vooral in het noorden) maar worden beperkt door de beperkte bouwhoogtes van de omliggende gebouwen.
Parkings en garages	Indien voorziening: voldoende aantal Indien huisvesting: Min. 1 parking of garage per woning	/	Indien voorziening: volgens het gemotiveerde voorstel van de aanvrager Min. 1 plaats/woning en max. 2 plaatsen/woning	/	Beperking tot 2 plaatsen/woning	De GSV kan deze kwestie in de toekomst behandelen volgens actuelere normen.
Naaste omgeving	Onbebouwd deel zoveel mogelijk ingericht als groene ruimte	/	<u>Achteruitbouwstrook:</u> Ingericht als tuintje	<u>Achteruitbouwstrook:</u> Ingericht als tuintje	Toepassing GSV-GemSV	De bepalingen van de GSV en de GemSV voor de inrichting van de

	BBP	GBP	GSV	GemSV.	Effecten van de opheffing	Resterende uitdagingen van het BBP ten aanzien van de andere geldende normen
			Ondoorlaatbaarheid beperkt tot het strikt noodzakelijke Koeren en tuinen en zijdelingse inspringstrook: De inrichting heeft tot doel het groen uitzicht kwalitatief en kwantitatief te verbeteren. De installaties voor de inrichting van deze gebieden (tuinhuisjes...) zijn toegelaten. Het gebied voor koeren en tuinen bestaat voor minstens 50% van de oppervlakte uit doorlaatbare oppervlakte. Deze doorlaatbare oppervlakte bestaat uit volle grond en is beplant.	Ondoorlaatbaarheid beperkt tot het strikt noodzakelijke Verbod op hoogstammige bomen. Binnenplaatsen en tuinen: Afsluiting de GemSV legt voorschriften op voor de verschillende soorten afsluitingen. Hagen genieten de voorkeur maar zijn niet verplicht.		naaste omgeving zijn vollediger dan die van het BBP en sluiten aan bij de doelstellingen van het BBP in dit domein.

3.4. Zone met publieke of semi-publieke bestemming



	BBP	GBP	GSV	GemSV.	Effecten van de opheffing	Resterende uitdagingen van het BBP ten aanzien van de andere geldende normen
Bestemming	Deze zone is voorbehouden voor de uitbreiding van de universiteits- en ziekenhuiszone Mijlenmeers.	Ondernemingsgebied in een stedelijke omgeving: - Productieactiviteiten en - In de onderneming geïntegreerde diensten (max 2000m² tenzij SRO) - Huisvesting - Groothandelszaken (max 2500m²)		/	Meer gemengdheid mogelijk: productieactiviteiten, diensten en handelszaken (het BBP is strenger)	De activiteiten voorzien in het BBP blijven mogelijk, maar de uitbreiding van het ziekenhuis is niet meer de hoofdbestemming en de opheffing maakt meer gemengdheid mogelijk. De uitbreiding van het

	BBP	GBP	GSV	GemSV.	Effecten van de opheffing	Resterende uitdagingen van het BBP ten aanzien van de andere geldende normen
		- Grote speciaalzaken (max. 3500m²) - Andere handelszaken (max 1000m²) - Voorzieningen van collectief belang of van openbare diensten Op benedenverdieping: productieactiviteiten, diensten, handelszaken en groothandelszaken Groengebied (dat het BBP al impliciet opheft)				ziekenhuis is echter niet meer aan de orde in dit gebied. Ter herinnering: het deel van deze zone van het BBP dat in groengebied volgens het GBP ligt (langs de begraafplaats) werd impliciet opgeheven bij de inwerkingtreding van het GBP.
Plaatsing van de bouwwerken	Geen rooilijn vastgelegd. Grondinname: max. 3/5 ^e van de oppervlakte	/	Vrijstaand: op een gepaste afstand van de terreingrenzen	/	De grondinname van de gebouwen zal niet meer beperkt zijn tot 3/5de.	Door de algemene principes van de GSV na te leven, kunnen eventuele toekomstige projecten worden omkaderd.
Diepte		/	Mandelig: op de rooilijn of de bouwlijn	/		
Hoogtes en daken	Afhankelijk van de voorschriften voor het luchtverkeer, de telecommunicatie	/	Volgens de naastliggende bouwwerken.	/		

	BBP	GBP	GSV	GemSV.	Effecten van de opheffing	Resterende uitdagingen van het BBP ten aanzien van de andere geldende normen
	en de te vrijwaren stadsgezichten.					
Parkings en garages	Indien voorziening: voldoende aantal Indien huisvesting: Min. 1 parking of garage per woning	/	Indien voorziening: volgens het gemotiveerde voorstel van de aanvrager Min. 1 plaats/woning en max. 2 plaatsen/woning	/	Beperking tot 2 plaatsen/woning	De GSV kan deze kwestie in de toekomst behandelen volgens actuelere normen.
Naaste omgeving	2/5de zoveel mogelijk ingericht als groene ruimte, waarvan 1/5e in volle grond Afsluitingen haag, max. 060 m met de openbare ruimte en max. 2 m tussen eigendommen	/	<u>Achteruitbouwstrook:</u> Ingericht als tuintje Ondoorlaatbaarheid beperkt tot het strikt noodzakelijke Koeren en tuinen en zijdelingse inspringstrook: De inrichting heeft tot doel het groen uitzicht kwalitatief en kwantitatief te verbeteren. De installaties voor de inrichting van deze gebieden	<u>Achteruitbouwstrook:</u> Ingericht als tuintje Ondoorlaatbaarheid beperkt tot het strikt noodzakelijke Verbod op hoogstammige bomen. Binnenplaatsen en tuinen: <u>Afsluiting</u> de GemSV legt voorschriften op voor de verschillende soorten afsluitingen. Hagen genieten de	Toepassing GSV-GemSV	De bepalingen van de GSV en de GemSV voor de inrichting van de naaste omgeving zijn vollediger dan die van het BBP en sluiten aan bij de doelstellingen van het BBP in dit domein.

	BBP	GBP	GSV	GemSV.	Effecten van de opheffing	Resterende uitdagingen van het BBP ten aanzien van de andere geldende normen
			(tuinhuisjes...) zijn toegelaten. Het gebied voor koeren en tuinen bestaat voor minstens 50% van de oppervlakte uit doorlaatbare oppervlakte. Deze doorlaatbare oppervlakte bestaat uit volle grond en is beplant.	voorkeur maar zijn niet verplicht.		

3.5. Bouwvrije zone



	BBP	GBP	GSV	GemSV.	Effecten van de opheffing	Resterende uitdagingen van het BBP ten aanzien van de andere geldende normen
Bestemming	Openbare groene ruimte met bomen beplant, warande	Groengebieden: Bestemd voor het behoud en het herstel van het natuurlijk milieu. Beplanting en waterpartijen; Sociale of pedagogische rol Typisch woongebied (in het zuidoosten van de perimeter): Huisvesting + voorzieningen (250m ²) + productieactiviteiten (250m ²) + kantoren (250m ²)	/	/	/	Een deel van de bouwvrije zone van het BBP is in het GBP opgenomen als typisch woongebied. Bij opheffing van het BBP wordt deze zone dus bebouwbaar. Er dient echter opgemerkt dat deze zone is gelegen in natuureservaat en in het beschermd landschap Vogelenzang.

	BBP	GBP	GSV	GemSV.	Effecten van de opheffing	Resterende uitdagingen van het BBP ten aanzien van de andere geldende normen
		+ handelszaken (benedenverdieping, 150m²) + hotels (20 kamers) Woongebied met residentieel karakter (in de residentiële wijk in het noorden): Huisvesting + voorzieningen (250m²) + productieactiviteiten (250m²) + kantoren (250m²) + handelszaken (benedenverdieping, 150m²) + hotels (20 kamers)				Hetzelfde geldt voor het park op het binnenterrein van het huizenblok in de residentiële wijk in het noorden van het BBP dat niet als dusdanig is opgenomen in het GBP.

3.6. Naaste omgeving van de begraafplaats



	BBP	GBP	GSV	GemSV.	Effecten van de opheffing	Resterende uitdagingen van het BBP ten aanzien van de andere geldende normen
Bestemming	Eventuele uitbreiding van de begraafplaats en inrichting van de naaste omgeving	Typische woongebieden: Huisvesting + voorzieningen (250m ²) + productieactiviteiten (250m ²) + kantoren (250m ²) + handelszaken (benedenverdieping, 150m ²) + hotels (20 kamers) Gebied voor voorzieningen van collectief belang of van openbare diensten: Voorzieningen	/	/	De zone wordt bebouwbaar en er is een zekere gemengdheid mogelijk.	In geval van opheffing wordt de zone bebouwbaar. Er dient opgemerkt dat de uitbreiding van de begraafplaats in dit gebied niet meer aan de orde is.

	BBP	GBP	GSV	GemSV.	Effecten van de opheffing	Resterende uitdagingen van het BBP ten aanzien van de andere geldende normen
		+ huisvesting (met SRO)				
Plaatsing van de bouwwerken	/	/		/	/	De GSV wordt het kader voor toekomstige projecten.
Diepte	/	/		/	/	
Hoogtes en daken	/	/		/	/	
Parkings en garages				/		

3.7. Belangrijkste uitdagingen

De belangrijkste **uitdagingen** in dit domein zijn:

3.7.1. In de residentiële wijk in het noorden

- Meer gemengdheid van functies doordat kantoren, kleine hotels en productieactiviteiten worden toegelaten, echter beperkt tot de maximumoppervlakten die het GBP oplegt voor deze secundaire functies en mogelijkheid om ook elders dan in de daartoe bestemde zones secundaire functies te plaatsen.
- Het park dat het BBP voorziet op het binnenterrein van het huizenblok zal niet meer worden beschermd, net zomin als de andere bouwvrije zones (koeren en tuinen, achteruitbouwstroken, middenbermen, ;;;) en de voetgangerspaden en -wegen. De toepassing van de GSV (zie verder) kan deze kwesties echter opvangen, evenals voorschrift 0.6 van het GBP dat de binnenterreinen van huizenblokken beschermt. Ook dient opgemerkt dat de voetgangerspaden werden gerealiseerd en eigendom zijn van de gemeente. Ten slotte laat het BBP ook parking toe in de zones in de residentiële wijk, wat hun ecologische en landschappelijke belang beperkt.
- De regels van het BBP betreffende de plaatsing en de bouwprofielen zullen niet meer van toepassing zijn, maar de GSV kan deze kwesties omkaderen aangezien de wijk verstedelijkt is. Er moet echter worden gewezen op drie aandachtspunten.
 - o Voor de bouwprofielen: rond de Asterhoek in de J. Leemanslaan kunnen in toepassing van de GSV min of meer hoge gebouwen worden toegelaten in geval van afbraak en wederopbouw.
 - o In de J. Leemanslaan kunnen in de zones voor volkswoningen en in de uitrustingszones bepaalde percelen worden verdicht zonder toepassing van de regels betreffende de maximale grondinname en V/G die het BBP heeft opgelegd voor de zones van volkswoningen (deze regels werden niet altijd gerespecteerd). De GSV is op dat vlak immers minder nauwkeurig.
 - o In de residentiële wijk kunnen op lange termijn hogere gebouwen worden opgetrokken. Vandaag zijn de achtergevels van de gebouwen uitgelijnd, maar met een afwijking kan de bouwdiepte geleidelijk aan worden opgevoerd. De beperking tot 3/4 van het perceel die opgelegd door de GSV is minder streng dan de bepalingen van het BBP.
- De verplichting om als afsluiting hagen te voorzien valt weg. Er dient echter opgemerkt dat de GSV de voorkeur geeft aan dit type afsluiting.

3.7.2. In de naaste omgeving van de begraafplaats

- Als het BBP wordt opgeheven, wordt deze zone bebouwbaar. Die bebouwbaarheid is echter beperkt tot het noorden van de zone. Het zuiden is beschermd als landschap en een deel ervan ligt in natuurreserveaat. Bovendien stemt het gebied voor voorzieningen volgens het GBP waar de Steinerschool staat meer overeen met de bestaande feitelijke toestand en met de verleende vergunningen en is het al bebouwd.

3.7.3. In de zone met publieke en/of semi-publieke bestemming (deel dat niet impliciet is opgeheven door het GBP)

- De opheffing van het BBP zal een grote impact hebben op deze zone. De preciseringen van het BBP over de voorrang die moet worden gegeven aan en functies die verband houden met de uitbreiding van het ziekenhuis zullen verdwijnen ten gunste van een OGSO volgens het GBP. De doelstellingen van het BBP stemmen echter niet meer overeen met de huidige visie voor de ontwikkeling van dit gebied. Bovendien is de zone volledig opgenomen als beschermd landschap wat de facto de mogelijkheid om er te bouwen en meer in het algemeen om de bestaande toestand te wijzigen zal beperken.

3.7.4. In de halfopen bouwzone van woonhuizen (BBP van 1959, in het zuidoosten van de perimeter)

- Deze zone werd niet gerealiseerd volgens het BBP, dat dienaangaande niet erg nauwkeurig is. Volgens het GBP is de zone bovendien typisch woongebied. Als het BBP wordt opgeheven, zullen de GSV en het GBP dus eventuele projecten kunnen omkaderen. Hoe dan ook is deze zone opgenomen als beschermd landschap en natuurreservaat. Het is dus weinig waarschijnlijk dat ze in de toekomst zal worden verstedelijkt, wat de uitdagingen beperkt.

3.7.5. In het groengebied langs de Vogelzangbeek

- Voor deze zone zijn er niet echt uitdagingen. De doelstellingen van het BBP verschillen weinig van de gewestelijke en gemeentelijke doelstellingen voor dit gebied.

Verdichting is mogelijk

Er worden meer secundaire bestemmingen toegelaten, risico dat de bouwdieptes toenemen, punctueel risico dat de bouwprofielen toenemen.

De voetgangerspaden zijn niet opgenomen in het GBP.

Park op het binnenterrein van het huizenblok ligt niet meer in een bouwvrije zone, maar voorschrift 0.6 van het GBP is van toepassing.

De bebouwbaarheid stemt overeen met de bestaande feitelijke toestand (gebied voor voorzieningen vs uitbreidingszone van de

Bebouwbaarheid! (typisch woongebied vs uitbreidingszone van de begraafplaats)

Samenvatting van de uitdagingen (rood = beschermd landschap)

4. CONCLUSIES

Het BWRO, Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening dat werd goedgekeurd door het BBHG van 9 april 2004, geeft de gemeenten de mogelijkheid om hun bijzondere bestemmingsplannen (BBP's) op te heffen en preciseert de procedure die daarvoor moet worden gevolgd.

Artikel 44§ 1 van het BWRO bepaalt met name als volgt: *“Vóór de uitwerking van het bijzonder bestemmingsplan, maakt het college van burgemeester en schepenen aan het bestuur belast met territoriale planning en het Brussels Instituut voor Milieubeheer een dossier over dat minstens de in artikel 40, tweede lid bedoelde motivatie bevat, alsook de richtlijnen van het ontwerp en de elementen van de bestaande toestand die het ontwerp wil wijzigen”*. Dat is het voorwerp van dit verslag.

De opheffing van het BBP “Vogelenzang” en zijn onteigeningsplan in plaats van een wijziging is gerechtvaardigd en wordt gevraagd om de volgende redenen:

- Het BBP werd meer dan 50 jaar geleden uitgewerkt, dus vóór de goedkeuring van het GBP. De bestemmingen van de nog niet uitgevoerde zones (uitbreiding van de begraafplaats in het oosten en van het ziekenhuis in het westen) zijn niet meer van toepassing.
- Een aantal voorschriften van het BBP zijn impliciet opgeheven in die zin dat ze toelaten wat het GBP verbiedt, overeenkomstig de omzendbrief nr. 15 betreffende het stelsel van de impliciete opheffing van 28/06/2001. De opheffing van het BBP zal dus de planologische context vereenvoudigen.
- Een aantal zones die uitdagingen vormen bij de opheffing van het BBP liggen in beschermd landschap en/of natuurreservaat. Dat beperkt de reikwijdte van deze uitdagingen en stemt overeen met de doelstelling om op die plaats het groene netwerk te vrijwaren en te ontwikkelen (Intergewestelijk Plan voor Neerpede, GPDO).
- De toepassing van het GBP in de zone die in het BBP is voorzien voor de uitbreiding van de begraafplaats stemt beter overeen met de huidige toestand voor wat de Steinerschool betreft (opgenomen in een gebied voor voorzieningen volgens het GBP). Het feit dat de rest van dit gebied (ten zuiden van de school) bebouwbaar is, vormt echter een grote uitdaging bij de opheffing. Er dient opgemerkt dat de intentie bestaat om er stadslandbouw te ontwikkelen (testruimte Graines de Paysans) en dat deze terreinen eigendom zijn van de gemeente.
- De beperkingen op de secundaire bestemmingen en de afwezigheid van drempels voor deze secundaire bestemmingen druist in tegen de gemengdheid van functies die het GBP en het GPDO (dat de residentiële wijk plaatst in een LIK) nastreven en die wenselijk is volgens het huidige stedenbouwkundige beleid.
- De residentiële wijk in het noorden is volledig verstedelijkt. De belangrijkste doelstellingen zijn bereikt: verstedelijking van een residentiële wijk en inrichting van openbare voorzieningen. Deze uitdagingen werden bovendien overgenomen door het GBP (woongebieden met residentieel karakter en gebieden voor voorzieningen van collectief belang en van openbare diensten). De resterende uitdagingen van het BBP in het gebied (voetgangerspaden, park op het binnenterrein van het huizenblok, mogelijke verdichting, ...) zijn gelokaliseerd en worden kleiner gezien de toepassing van de GSV en van het algemeen voorschrift 0.6 van het GBP en gezien het feit dat een groot deel van de betreffende terreinen openbare eigendommen zijn.
- De bestaande instrumenten: GBP, GSV en GemSV volstaan voor de stedenbouwkundige omkadering van de perimeter die al ruimschoots is verstedelijkt.
- De opheffing van het BBP zal de zeer complexe planologische context van dit BBP vereenvoudigen.
- A priori lijkt het onteigeningsplan te zijn uitgevoerd.
- Deze procedure tot opheffing van het BBP is overigens gebaseerd op de intenties die de Gemeente heeft geformuleerd in haar Gemeentelijk Ontwikkelingsplan (GemOP – 26 maart 2015), namelijk overgaan tot een juridische opschoning van haar BBP's.

5. BIJLAGE

LIGGINGSPAN

PLAN DE LOCALISATION

Projet d'abrogation du PPAS
"Vogelenzang" AR 09.05.1959 et AR
24.07.1973 (modificatif)

Légende - Fond de plan :

- Limite régionale et communale
- Voiries
- Parcelles cadastrales

Tableau des arrêtés :

PROTECTION	OBJET	DATE ARRETE
Classement AG2	Site : Vogelzang	2009-03-19
Classement AG2	Site: Vallon Meylemeersch	2017-12-21
Réserve naturelle agréée	Vallée Du Vogelzangbeek	11-05-2022

REF. NOVA	OBJET	DATE ARRETE
01/PPAS/166247	PPAS N° 20 "ABORDS DU RING"	06-11-1956
01/PPAS/166251	PPAS "QUARTIER DU VOGELENZANG"	09-05-1959
01/PPAS/166253	PPAS "QUARTIER DU VOGELENZANG"	24-07-1973
01/PPAS/166225	PPAS "ZONE PUBLIQUE DU MEYLEMEERSCH"	29-03-1990
01/PPAS/166399	PPAS "MEYLEMEERSCH EST"	16-01-1992

Légende :

- Perimètre d'abrogation du PPAS
- 50m autour du périmètre
- 500m autour du perimetre
- Site classé Vallon du Meylemeersch
- Site classé Vogelzang
- Zone de protection du Vallon du Meylemeersch
- Réserve naturelle agréée du Vogelzangbeek
- PPAS
- PPAS - abrogation
- Zone non-aedificandi (conduite de distribution d'eau de Flandre)
- Zone de 15m autour de la conduite

Légende PRAS :

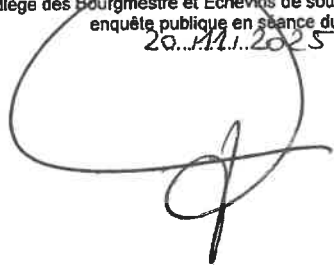
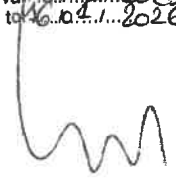
- Espaces structurants
- Articulateurs
- Eau
- Zones d'habitation à prédominance résidentielle
- Zones d'habitation
- Zones mixtes
- Zones de forte mixité
- Zones d'industries urbaines
- Zones d'activités portuaires et de transports
- Zones administratives
- Zones d'équipement d'intérêt collectif ou de service public
- Zones d'entreprises en milieu urbain
- Zones de chemin de fer
- Zones vertes
- Zones vertes de haute valeur biologique
- Zones de parcs
- Domaine royal
- Zones de sports ou de loisirs de plein air
- Zones de cinémas
- Zones forestières
- Zones agricoles
- Zones d'intérêt régional
- Zones de réserves foncières
- Usines de recyclage commercial
- Centre
- ZICHEE
- ZICHEE
- ZICHEE
- Parcs de stationnement
- Parking de transit
- Parking
- Parking
- Galeries commerciales
- Zones d'intérêt régional à aménagement d'office
- ZIRAD
- ZIRAD
- ZIRAD
- Bos



PRAS - Plan des affectations

SINT-PIETERS-LEEUV

0 100 200 m

BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST GEMEENTE ANDERLECHT BIJZONDER BESTEMMINGSPLAN Gemeentelijk nummer: PPAS A10 Gewestelijk nummer: AND 0021 008	REGION DE BRUXELLES-CAPITALE COMMUNE D'ANDERLECHT PLAN PARTICULIER D'AFFECTATION DU SOL Numéro communal : PPAS A10 Numéro régional : AND 0021 008
Projet de dossier d'abrogation totale du PPAS « Vogelenzang (Quartier) » AR 09/05/1959 et son plan d'expropriation ainsi que l'abrogation totale du PPAS « Vogelenzang (Quartier) » AR 24/07/1973 (modificatif) avec un RIE accompagné d'une EAI. Opgemaakt door de Projectauteur Bureau d'études BRAT Studiebureau 45, rue Dautzenberg – 1050 Bruxelles 45 Dautzenbergstraat – 1050 Brussel www.bratorjects.be info@bratorjects.be 02/648.67.70	Ontwerpdossier van de volledige opheffing van het BBP "Vogelenzang (Wijk)" KB 09/05/1959 en het onteigeningsplan ervan, evenals de volledige opheffing van het BBP "Vogelenzang (Wijk)" KB 24/07/1973 (wijziging) met een MER vergezeld van een PBE. Dressé par l'auteur de projet brat
Gezien en voorlopig goedgekeurd door de Gemeenteraad: de Gemeenteraad geeft het College van Burgemeester en Schepenen opdracht het ontwerpplan te onderwerpen aan een openbaar onderzoek op de zitting van 20.11.2025  In opdracht, Le Président du Conseil Communal, De Voorzitter van het Gemeenteraad, Gaëtan Van GOIDSENHOVEN	Vu et adopté provisoirement par le Conseil communal : le Conseil communal charge le Collège des Bourgmestre et Echevins de soumettre le projet de plan à enquête publique en séance du 20.11.2025  Par Ordonnance : Le Secrétaire communal, De Gemeentesecretaris, Marcel VERMEULEN
Het College van Burgemeester en Schepenen bevestigt dat onderhavig ontwerpplan ter inzage van het publiek op het Gemeentehuis werd neergelegd van 09.12.2025 tot 16.12.2026  In opdracht, Le Bourgmestre, De Burgemeester, Fabrice CUMPS	Le Collège des Bourgmestre et Echevins certifie que le présent projet de plan a été déposé à l'examen du public à la Maison Communale du 09.12.2025 au 16.12.2026  Par Ordonnance : Le Secrétaire communal, De Gemeentesecretaris, Marcel VERMEULEN
Gezien en definitief goedgekeurd door de Gemeenteraad op de zitting van 16.12.2026 In opdracht, Le Président du Conseil Communal, De Voorzitter van het Gemeenteraad, Gaëtan Van GOIDSENHOVEN	Vu et adopté définitivement par le Conseil communal en séance du 16.12.2026 Par Ordonnance : Le Secrétaire communal, De Gemeentesecretaris, Marcel VERMEULEN
Gezien om te worden gevoegd bij het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 16.12.2026 De Minister-President	Vu pour être annexé à l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 16.12.2026 Le Ministre-Président