

GEMEENTE ANDERLECHT

Opheffing van BBP

Rapport van gedeeltelijke opheffing van het BBP

“BROEKDALWIJK”

Januari 2022



Inhoudstafel

1. CONTEXT.....	3
1.1. GESCHIEDENIS	4
1.2. SAMENSTELLING VAN HET BBP.....	6
1.3. DOELSTELLINGEN VAN HET BBP	9
1.4. ONTWIKKELING VAN DE WIJK.....	10
1.5. PROJECT OP DE SITE.....	13
2. BESTAANDE FEITELIJKE EN RECHTSTOESTAND.....	17
2.1. ANALYSE VAN DE FEITELIJKE TOESTAND.....	17
2.1.1. Woonzone	17
2.1.2. Vrij uitzichtzone / Zone de prospect	19
2.1.3. Zone voor wegenis	20
2.1.1. Algemeen voorschrift	21
2.1.2. Balans van de bestaande feitelijke toestand ten opzichte van het BBP	21
2.2. ANALYSE VAN DE RECHTSTOESTAND.....	22
2.2.1. Analyse ten aanzien van het GPDO	22
2.2.2. Analyse ten aanzien van het GemOP	25
2.2.3. Analyse ten aanzien van het GBP	26
2.2.4. Analyse ten aanzien van de GSV	28
2.2.5. Analyse ten aanzien van de Gemeentelijke Stedenbouwkundige Verordening (GemSV) 31	
2.2.6. Analyse ten aanzien van de verkavelingsvergunningen.....	35
2.2.7. Analyse ten aanzien van de belangrijke stedenbouwkundige vergunningen	35
2.2.8. Analyse ten aanzien van de rooilijnen.....	36
2.2.9. Analyse ten aanzien van de buurtwegen	36
2.2.10. Analyse ten aanzien van het erfgoed	37
3. IDENTIFICATIE VAN DE UITDAGINGEN VAN DE OPHEFFING	39
4. CONCLUSIES.....	45

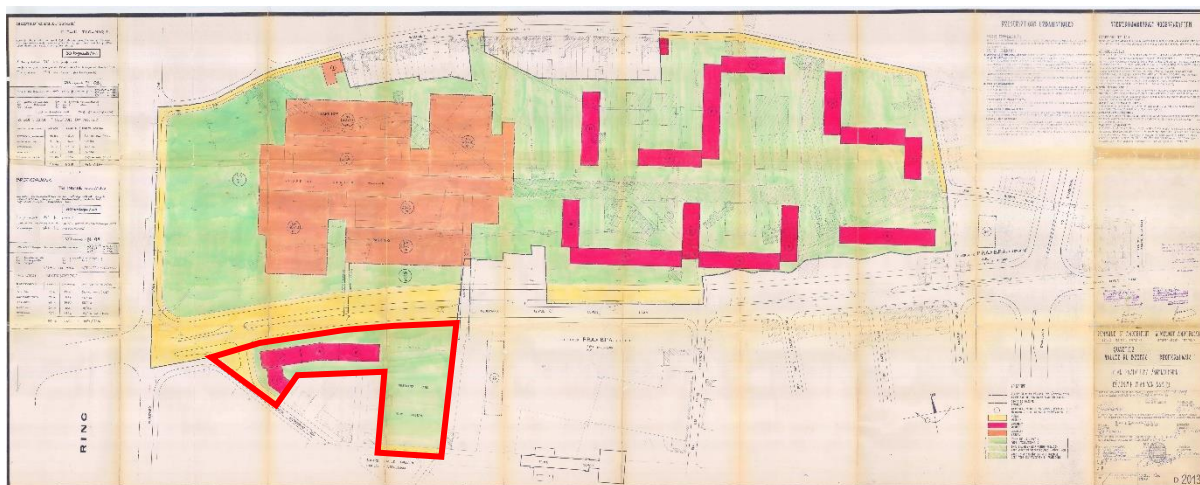
1. CONTEXT

De gemeenteraad en het college van burgemeester en schepenen van Anderlecht hebben besloten om een procedure te starten tot opheffing van het BBP "Broekdalwijk".

De perimeter van het BBP ligt op de gemeentegrens van Anderlecht en dekt hoofdzakelijk 2 huizenblokken:

- het grootste deel van het huizenblok gelegen tussen de Joseph Bracopslaan, de Adolphe Willemynsstraat, de Adolphe Prinsstraat en de Sylvain Dupuislaan. Dit huizenblok omvat het Westland Shopping Center en een meer residentiële zone met ook voorzieningen en handelszaken.
- Een deel van het huizenblok gelegen tussen de Sylvain Dupuislaan, de Voorstraat en het pad tussen de Camille Paulsensquare en het Westland Shopping Center. Dit deel omvat vooral woningen en een groene ruimte.

De gedeeltelijke opheffing waarvan sprake in dit rapport betreft het zuidelijke deel van de perimeter van het BBP die in 1971 werd goedgekeurd, namelijk het deel van het huizenblok gelegen tussen de Sylvain Dupuislaan, de Voorstraat en het pad tussen de Camille Paulsensquare en het Westland Shopping Center, hieronder aangeduid in het rood:

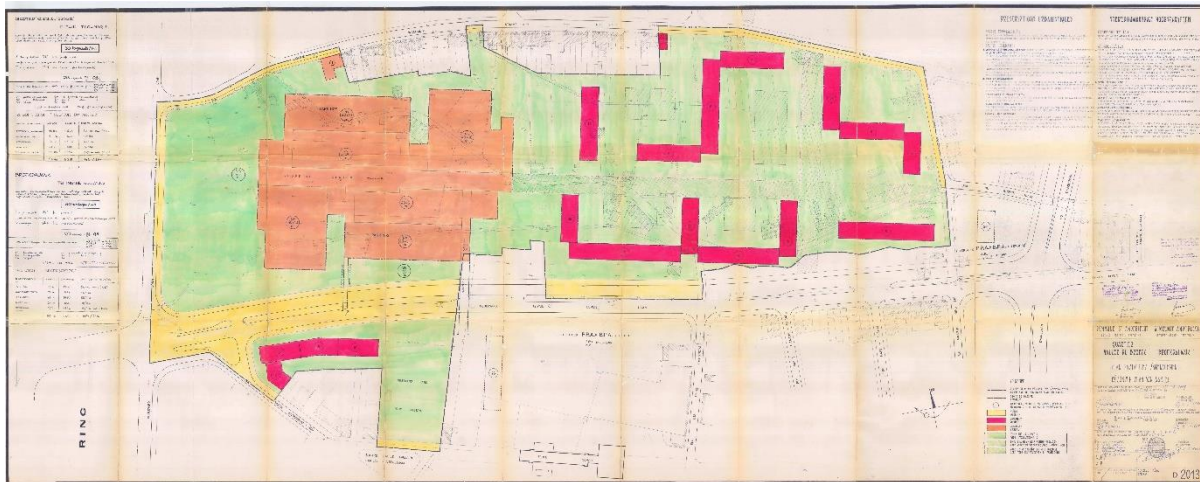


Perimeter van de gedeeltelijke opheffing van het BBP "Broekdalwijk" KB 08/06/1971.

Alle bepalingen die zijn voorzien in dit plan moeten worden opgeheven voor de beoogde perimeter.

1.1. GESCHIEDENIS

Het oorspronkelijke BBP "Broekdalwijk" van de gemeente Anderlecht werd goedgekeurd bij koninklijk besluit van 8 juni 1971.



Plan van 1971

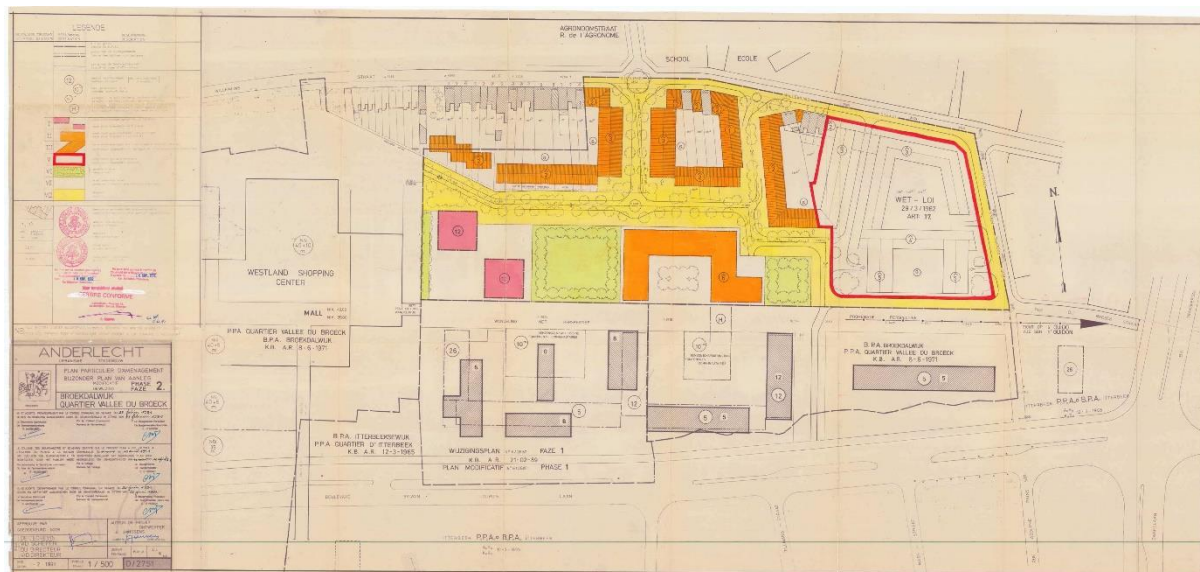
Het onderging verschillende wijzigingen maar **die hebben geen betrekking op het gedeeltelijk op te heffen deel**. Een eerste wijziging werd goedgekeurd bij koninklijk besluit van 21 februari 1989, een tweede bij uitvoeringsbesluit van 26 november 1992.

De 1ste wijzigingsfase van het BBP van 1989 omvatte een wijziging van het plan (toevoeging van een woonzone) en wijzigingen van de schriftelijke voorschriften aangaande het bouwvolume met variërende massa, bestemmingen, parkeerplaatsen, niet door gebouwen betrokken gedeelte, wandel- en perspectiefgebieden en esthetiek van de gebouwen.



Wijzigingsplan I van 1989

De 2de wijzigingsfase van het BBP van 1992 omvatte aanzienlijke wijzigingen in het plan (onderscheid woning- of bureauezones, zone voor collectieve woningen, woonzone in de hoogte en met traditionele daken, zone voor sociale woningen, groene ruimte, niet overdekte ruimten door bebouwingen en wegenis). Deze wijzigingen hebben echter geen betrekking op het deel van het huizenblok waarop de opheffing betrekking heeft.



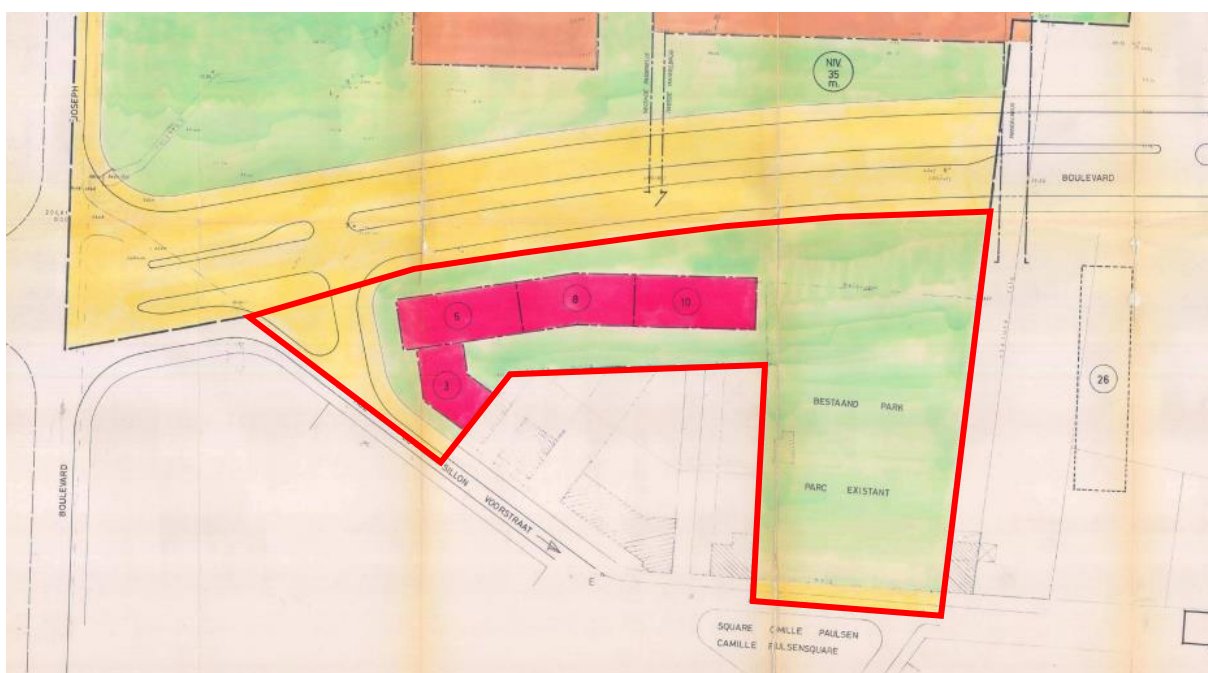
Wijzigingsplan II 1992

1.2. SAMENSTELLING VAN HET BBP

Het BBP zoals goedgekeurd in 1971 omvat een bestemmingsplan, een technische fiche en schriftelijke stedenbouwkundige voorschriften.

Grafische voorschriften.

Het bestemmingsplan van het op te heffen deel van het BBP is:



Plan van de bestemmingen van het op te heffen deel (rood omlijnd op het plan).

In het deel waarop de gedeeltelijke opheffing betrekking heeft, voorziet het BBP de volgende zones:

- Een woongedeelte (in het fuchsia): Dit omvat 4 gebouwen met een hoogte van 3 tot 10 verdiepingen;
- Zone voor wegenis (in het geel) bestaande uit het begin van de Voorstraat en een klein deel van de Camille Paulsen;
- Een vrij uitzichtzone (in het groen) bestaande uit de naaste omgeving van de woonzone en het onbebouwde perceel dat is aangeduid als “bestaand park”

Schriftelijke voorschriften

Het BBP bevat ook schriftelijke voorschriften.

PARTIE COMMERCIALE :

Réservée à un ensemble de bâtiments à usage exclusivement commercial et culturel comprenant notamment des magasins à rayons multiples et de détail ainsi que des restaurants, etc. ...

PARTIE LOGEMENT :

- A. Les volumes et implantation y sont donnés à titre figuratif, des retouches seront autorisées en respectant les données de la fiche technique du présent P.P.A. :

Les rez-de-chaussée seront affectés aux usages suivants : halls d'entrée, salles de réception, garages de vélos et de poussettes, morgues, logements (conciergeries), cabinets de travail ou de consultation pour professions libérales (médecins, architectes, notaires, etc. ...) commerce de première nécessité ou de luxe, locaux de réunions et contacts sociaux, artisanat et ateliers d'art, etc. ... ne créant pas de troubles de voisinage et non interdits dans l'acte de vente :

pour l'ensemble de cette partie un emplacement pour voiture, au moins, sera exigé par logement, deux emplacements par logement de plus de 200m².

- B. **ZONE DE DÉGAGEMENT.**

Au moins ¼ de cette zone sera plantée et gazonnée, elle est destinée à recevoir des chemins de promenade, des coins de jeu ou de lecture, les avancées des socles des bâtiments, des aménagements de terrasses rattachant les différences de niveau, les parkings et garages en sous-sol, les accès pour pompiers et services publics...

PROMENADES ET PERSPECTIVES.

Zone destinée à sauvegarder la vue sur la flèche de Saint-Guidon et à réaliser les promenades vers les quartiers voisins (park system).

EQUIPEMENTS COMMUNAUTAIRES.

Tous équipements ne pouvant trouver place au rez-de-chaussée formant le socle des bâtiments en hauteur, pourront y être disposés entre les immeubles, leur hauteur sera limitée à 10m.

PRESCRIPTION GÉNÉRALE.

Toutes les façades seront traitées comme si elles étaient visibles de la voie publique. La composition dans son ensemble étant homogène et appropriée à sa destination. L'articulation des bâtiments sera particulièrement soignée.

Toute clôture qui n'est pas réalisée par une haie vive de 0,60m de hauteur max. sera de la même architecture que les bâtiments.

Schriftelijke voorschriften van het BBP van 1971

In het deel waarop de gedeeltelijke opheffing betrekking heeft, bepaalt het BBP als volgt:

- **Woongedeelte (in het fuchsia):** *"Volumes en inplanting zijn er ten figuurlijke titel gegeven, afwijkingen zijn toegelaten mits inachtneming van de technische gegevens van onderhavig B.P.A: Gelijkvloers worden voor volgende doeleinden aangewend : halls, ontvangzalen, rijwielkinderwagensstalling, dodenhuis, woning (portiers), werkkamers of consultatiebureaus voor vrije beroepen (dokters, architecten, notarissen, enz...) alsook handel van eerste noodwendigheid of voor luxe artikelen, lokalen voor vergaderingen en sociale kontakten ambacht en kunstambacht, enz. die niet storend zijn voor de buurt en niet verboden in de verkoopakte: voor het ganse woongedeelte zal er één standplaats voor autovoertuig per woning worden geëist; twee voor woningen met meer dan 200m² oppervlakte".*

Een algemeen voorschrift bepaalt als volgt: *“Alle gevels al of niet gezien van af de openbare weg worden op eenzelfde manier behandeld. Het geheel dient gelijksoortig te zijn en dan op een wijze die strookt met de bestemming van de gebouwen.*

Waar gebouwen in mekaar dringen zal de estetik bijzonder verzorgd worden.

Iedere omheining die niet met een haag van max. 0,60m hoogte wordt verwezenlijkt moet dezelfde architectuur als de gebouwen vertonen. “

- **Voor de onbebouwbare zones:** De schriftelijke voorschriften identificeren een vrij uitzichtzone maar die is niet uitdrukkelijk weergegeven op het plan. Voor deze zone bepaalt het BBP als volgt: *“Ten minste ¼ van deze zone zal moeten beplant en begraasd worden, worden erin voorzien: wandelingen, speel- of lectuurhoekjes, de uitsprongen van het voetstuk der hoogbouw, terrassenaanleg die de niveauverschillen benut, parkings en ondergrondse garages, toegangen voor brandweer en openbare diensten ... “.*

De volgende schriftelijke voorschriften hebben geen betrekking op deze gedeeltelijke opheffing (zijn niet opgenomen in het op te heffen deel):

- De voorschriften aangaande het handelsgedeelte;
- De voorschriften aangaande de gemeenschapsuitrustingen;
- De voorschriften aangaande de wandelingen en perspectieven

Omgekeerd zijn de volgende zones die zijn opgenomen in het plan en waarop de gedeeltelijke opheffing betrekking heeft, niet nauwkeurig omschreven in de schriftelijke voorschriften:

- De zone voor wegenis (in het geel);
- De vrij uitzichtzone (in het groen). In de Nederlandse versie wordt de term “vrij uitzichtzone” gebruikt voor zowel de “zone de prospect” op het plan als de “zone de dégagement” in de voorschriften. Omdat er in de Franse versie geen overeenstemming is tussen de schriftelijke voorschriften die spreken van “zone de dégagement” en het plan dat een “zone de prospect” aanduidt en geen enkele woordenlijst de situatie opheldert, is het BBP vatbaar voor verschillende interpretaties en dus een juridische leemte.

Technische fiche

Het BBP bevat ook technische fiche. Die geeft het volgende aan:

- De gewenste bevolkingsdichtheid in het geheel van de perimeter van het BBP, namelijk 80 woningen/ha of de bouw van 1440 woningen met een gemiddelde oppervlakte van 100m².
- De beoogde V/G voor de wijk: de grondoppervlakte van de wijk bedraagt 18,1 ha en de vloeroppervlakte van de woningen wordt geraamd op 14,4 ha, d.w.z. een V/G van 0,8.
- Vergelijkingspunten voor de aanpalende wijken.

BROEKDALWUK

TECHNISCHE GEGEVENS

opmerkt: bevolkingsdichtheid om een volledige uitbreiding te verantwoorden (lage - en kleinschalig, kinderwiel, lepaanfamilien, puzen...)

80 woningen / Ha

T uitbreidingsvlak 18,1 Ha (grond-)

gemiddelde woningoppervlakte 100 m²: gemiddeld aantal woningen 1440

V woningen 14,4 Ha (verbreidingsvlak)

V/T woningen $\frac{14,4}{18,1} = 0,8$

NOTA: V/T woningen van het afgeplande ontwerp

$\frac{V}{T^2 + T^3} = 0,75$
 $\frac{V}{T^2 + T^3} = 1,37$
 $\frac{V}{T^2} = 1,54$

T1 handelsgebouwen Ha (wegen met integratie)
 T2 woongebouwen Ha (idem)
 T3 wegen Ha

$\frac{V}{T^2} = 14,4/9,7 = 1,45$ $\frac{V}{T^2 + T^3} = 14,4/9,7 = 1,45$

OVERZICHT "BROEKSEKTOR"

BUURT ENKELEN	OPPERVL.	WONINGEN	DICHTEID WONINGEN/HA
PETERBOS —	16 Ha	1300	80/Ha max (K.B.)
ZAD MOORTEBEEK —	13 Ha	525	40/Ha
ITTERBEEK —	25 Ha	1450	55/Ha
GOEDE LUCHT —	21 Ha	600	30/Ha
BROEKDAL —	18 Ha	1440	80/Ha max (K.B.)
	94 Ha	5315	56/Ha

Technische fiche van het BBP van 1971

1.3. DOELSTELLINGEN VAN HET BBP

Gelet op de bestaande toestand vóór de inwerkingtreding van het BBP en op de schriftelijke en grafische voorschriften van het BBP lijkt de belangrijkste doelstelling van het BBP het omkaderen van de verstedelijking van deze huizenblokken, zowel de commerciële bouwwerken (de site van het Westland Shopping Center) als de residentiële gebouwen (vooral appartementsgebouwen en collectieve voorzieningen). Het BBP bevat ook voorschriften voor de bouwprofielen van de gebouwen en het beheer van de sokkels van de residentiële gebouwen.

Het deel van het BBP waarop de opheffing betrekking heeft is meer specifiek bestemd voor de bouw van woongebouwen met bouwprofiel GLV+3 tot GLV+10 (afhankelijk van de afstand tot de al bestaande woningen in de Voorstraat). Op het plan zien we ook een 'vrij uitzichtzone' die overeenstemt met de naaste omgeving van de gebouwen en een park dat al bestond vóór de inwerkingtreding van het BBP.

1.4. ONTWIKKELING VAN DE WIJK

De luchtfoto's uit 1961 en 1971, daterend van vóór de goedkeuring van het BBP, tonen een nog weinig verstedelijkte perimeter maar de verstedelijking is wel al aan de gang: de Voorstraat en de C. Paulsensquare werden al sinds de jaren 60 verstedelijkt en in de S. Dupuislaan en de site van het Westland Shopping Center begint de verstedelijking begin jaren 70. Er ligt ook al een park op het onbebouwde perceel van de op te heffen perimeter.



Luchtfoto uit 1961 (BBP en op te heffen deel in het rood), (BruGIS, 2022)



Luchtfoto uit 1971 (BBP en op te heffen deel in het rood), (BruGIS, 2022)

Op de luchtfoto uit 1996 is de situatie sterk geëvolueerd:

- De Ring werd aangelegd
- Het Westland Shopping Center en zijn parkings werden gebouwd
- Er staan appartementsgebouwen ten oosten van het Westland Shopping Center in de laan (de rest is nog niet verstedelijkt).

Meer specifiek staan in het op te heffen deel enkele gebouwen op de hoek van de Voorstraat en de Dupuislaan, maar het BBP is nog niet volledig gerealiseerd. De wandelbrug die de wijken ten zuiden van het Westland Shopping Center verbindt is al gebouwd en de aanpalende sportvelden zijn al aangelegd.



Luchtfoto na de goedkeuring van het BBP (1996)

Ook de recente luchtfoto toont een sterke evolutie: het BBP is bijna volledig gerealiseerd (zie de meer gedetailleerde analyse hierna, hoofdstuk 2.1), alleen de zone voor sociale woningen in het uiterste oosten van het BBP (rood omrand in de wijziging van 1992) ontbreekt.

Meer specifiek voor het op te heffen deel van het BBP:

- Alle bebouwing is gerealiseerd;
- Het park is gevrijwaard van nieuwe gebouwen (het bestaande gebouw en de aanhorigheden zijn nog aanwezig).



Recente luchtfoto (2020)

1.5. PROJECT OP DE SITE

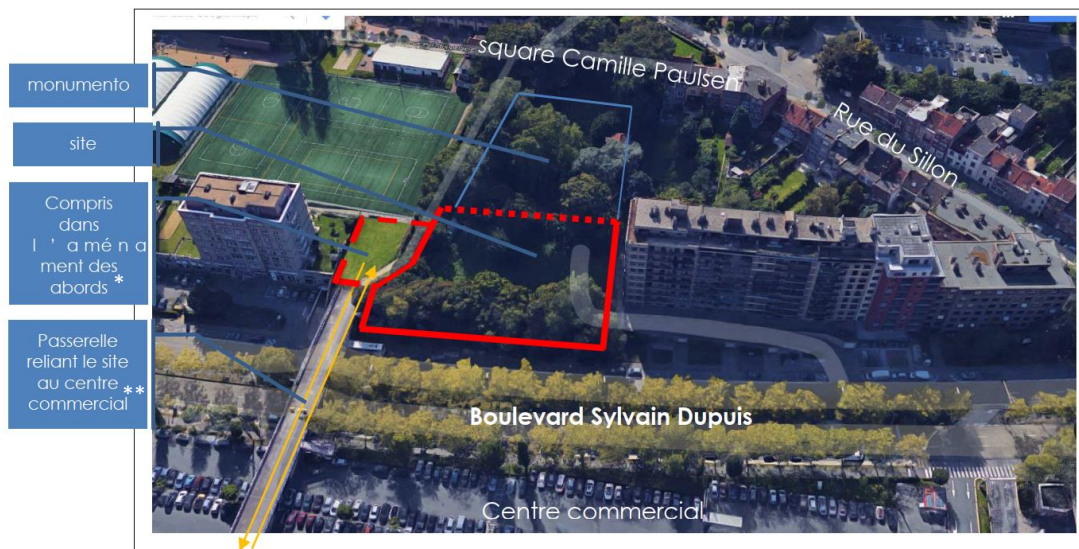
In het deel waarop de gedeeltelijke opheffing betrekking heeft, wil de BGHM een project ontwikkelen. Ze wil dat doen op het nog niet-verstedelijkte deel van het BBP dat op het plan in de vrij uitzichtzone ligt (met vermelding “bestaand park”), dus in een zone die niet kan worden verstedelijkt. Dit perceel (A 306X) is eigendom van de gemeente. Het project beslaat ook het aanpalende perceel dat niet is opgenomen in het BBP (A 306Y). Volgens het GBP liggen deze percelen in typisch woongebied. Door de opheffing van het BBP worden ze dus bebouwbaar en kan het project worden gerealiseerd.

Het project voorziet het volgende programma (*Bron: Presentatie BGHM voor de projectvergadering bij URBAN op 27/04/22*):

- De bouw van 55 middelgrote woningen van verschillende typologieën:
 - 16 woningen met 1 slaapkamer
 - 19 woningen met 2 slaapkamers + 2 PBM
 - 11 woningen met 3 slaapkamers + 1 PBM
 - 3 woningen met 4 slaapkamers
 - 3 woningen met 5 slaapkamers
- 56 parkeerplaatsen
- Een crèche die plaats biedt aan 56 kinderen,
- Een culturele voorziening in het kader van de Alliantie Wonen

<i>Surfaces du projet (Projetées)</i>	Surfaces brutes logements : - 8655,60m ² (hors sol + sous-sol) Surfaces brutes équipements : - Crèche : 1030,00m ² (hors sol + sous-sol) - Équipement culturel : 471,00m ² (hors sol + sous-sol) Surfaces brutes (logements + équipements) : - Total : 10 102,60m² Surfaces des abords : - Logements : 848,70m ² - Équipements : 578,70m ² - Total : 1427,40m²
<i>Surface de la parcelle</i>	Surface des parcelles : - Parcelle 306Y : 359,69m ² - Parcelle 306x/partie : 2726,76m ²

Het BB voor de aanduiding van een pluridisciplinair team voor de realisatie van het project (2021) vermeldt tevens 5 parkeerplaatsen voor PBM, 129 fietsparkeerplaatsen, de volledige inrichting van de naaste omgeving en een gemeenschappelijke buitenruimte voor de woningen. Dat programma kan intussen nog zijn veranderd.



*Uittreksel uit het BB voor de aanduiding van een pluridisciplinair team voor de realisatie van het project, 2021
* Inbegrepen in de aanleg van de omgeving. ** Loopbrug die de locatie met het winkelcentrum verbindt.*

Het project voorziet in het behoud van het park Monumento met toegang vanaf de wandelbrug en de C. Paulsensquare. De verstedelijking betreft enkel het deel van het perceel in de S. Dupuislaan.



(Bron: Presentatie BGHM voor de projectvergadering bij URBAN op 27/04/22)

Het project omvat 2 gebouwen waarvan een met een bouwprofiel kleiner dan het gemiddelde van de aanpalende gebouwen en een met een groter bouwprofiel dan dit gemiddelde.

De voorzieningen (crèche en culturele voorziening) worden georganiseerd in duplex en bieden open ruimten aan de kant van de Sylvain Dupuislaan en aan de kant van het park. Het project maakt dus de verbinding tussen het achteraan gelegen park en de laan die 5,5 m lager ligt.

(Bron: Presentatie BGHM voor de projectvergadering bij URBAN op 27/04/22)



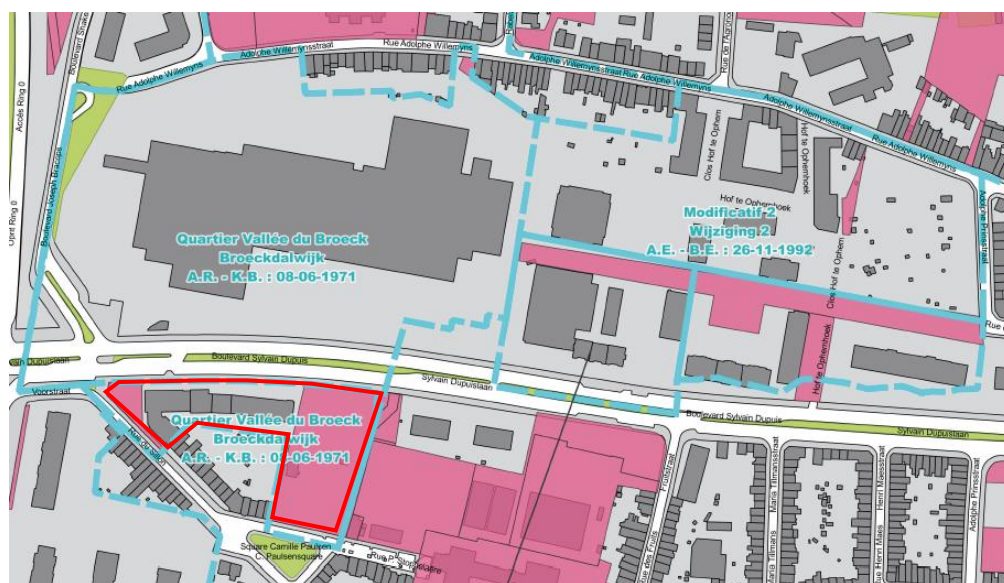
Er zijn parkeerzones voorzien op 2 verdiepingen: een ondergrondse (op verdieping -1 ten opzichte van de laan) en een halfondergrondse (in de laan).



(Bron: Presentatie BGHM voor de projectvergadering bij URBAN op 27/04/22)

Er dient opgemerkt dat de **gronden** van het BBP grotendeels openbaar zijn:

- Verschillende percelen zijn eigendom van de gemeente, waaronder:
 - o het perceel van het project van de BGHM, het perceel met het pad tussen de Paulsensquare en het Westland Shopping Center en het aanpalende perceel (buiten het BBP maar beoogd door het project van de BGHM);
 - o het terrein op de hoek van de Voorstraat en de Dupuislaan, volgens het BBP een zone voor wegenis die vandaag is aangelegd als openbare square;
 - o de naaste omgeving van het Westland Shopping Center;
 - o De zones voor perspectieven die zijn voorzien in het BBP van 1971.
- Andere openbare eigenaars zijn Sibelga of de Anderlechtse Haard.



Uittreksel gemeentelijke eigendommen (in het roze) Bron: Stadsontw. en mobiliteit - Anderlecht 21/03/22)

2. BESTAANDE FEITELIJKE EN RECHTSTOESTAND

2.1. ANALYSE VAN DE FEITELIJKE TOESTAND

Hierna analyseren we de huidige feitelijke toestand in het licht van de bepalingen van het BBP.



Bestaande toestand (bestaande gebouwen op de achtergrond in donkergrijs) en BBP in overdruk

In de hele perimeter van het BBP beantwoordt de bestaande toestand globaal gezien aan de doelstellingen van het BBP. Toch hebben we de volgende bemerkingen:

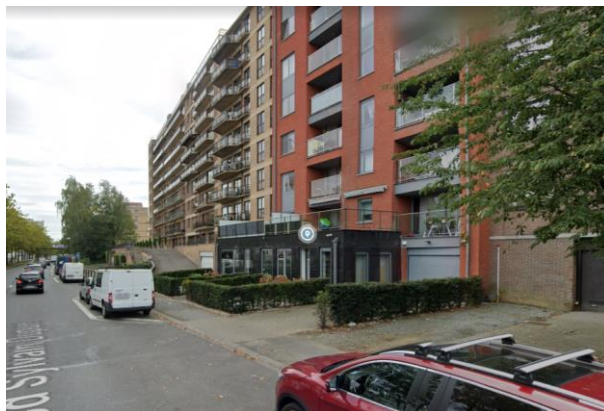
- De bestaande gebouwen respecteren niet altijd de bouwzones die zijn voorzien in het plan (dat lijkt overigens te worden toegelaten door het BBP die de volumes en inplantingen geeft ten figuurlijke titel en dus ruimte biedt voor interpretatie), bijvoorbeeld ter hoogte van het Westland Shopping Center en enkele;
- Enkele bebouwbare zones zijn nog niet verstedelijkt, vooral in de zone voor sociale woningen (rood omlijnd op het plan) en achterin de A. Willemynsstraat.

De bestaande feitelijke toestand in het op te heffen deel van het BBP wordt gedetailleerd per zone van het BBP zodat de uitvoering in detail kan worden vergeleken met de voorschriften van het plan:

2.1.1. Woonzone

De zone (op het plan aangeduid in het rood) wordt momenteel ingenomen door appartementsgebouwen en een rusthuis (op de hoek van de Voorstraat en de Dupuislaan). Op de benedenverdieping van deze gebouwen (in de S. Dupuislaan) zien we een vrij beroep en parkings, evenals een toegang naar de ingang van de gebouwen.

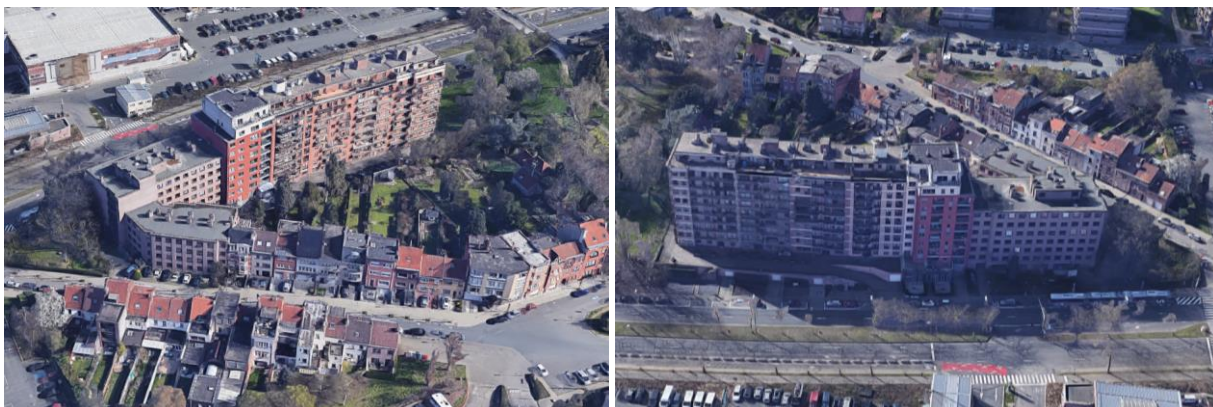
Deze zone werd op het vlak van bestemmingen grotendeels gerealiseerd overeenkomstig de voorschriften van het BBP.



Zicht vanaf de S. Dupuislaan (Google StreetView, geraadpleegd in maart 2022)

De gebouwen werden in het algemeen geplaatst in de daartoe voorziene zone volgens het BBP en hebben bouwprofiel GLV+3 aan de kant van de Voorstraat en GLV+6 tot GLV+9+D aan de kant van de Sylvain Dupuislaan.

De bouwprofielen en inplanting beantwoorden dus in het algemeen aan de voorschriften van het BBP. De zones voor gebouwen met 5 en 8 verdiepingen echter omvatten, in de Sylvain Dupuislaan, een gebouw met 6 verdiepingen en een gebouw met 8 verdiepingen maar met twee dakniveaus (dus 10 verdiepingen). Er dient evenwel benadrukt dat het BBP als volgt bepaald: *“Volumes en in planting zijn er ten figuurlijke titel gegeven, afwijkingen zijn toegelaten mits inachtneming van de technische gegevens van onderhavig B.P.A.”* en dat het BBP niet preciseert of de benedenverdieping is inbegrepen in het aantal verdiepingen, noch waar het referentieniveau zich bevindt (aan de kant van de Voorstraat of aan de kant van de Dupuislaan).



3D-zicht van de gebouwen (kant Voorstraat links en kant Dupuislaan rechts (Google, geraadpleegd in maart 2022)

De technische fiche van het BBP beoogt een dichtheid van 80 woningen/ha in de hele wijk van 18 ha. Dat stemt dus overeen met 1440 woningen.

In de bestaande toestand telt de hele wijk volgens de dienst Bevolking 1413 ingeschreven personen of 645 woningen, dat betekent 35 woningen/ha, dus minder dan de beoogde bevolkingsdichtheid.

Om de dichtheid van het op te heffen deel van de perimeter ten aanzien van de doelstellingen van het BBP te beoordelen, wijzen we op de V/G die wordt aanbevelen in de technische fiche voor het residentiële gedeelte. Die G/V bedraagt 1,65. In de huidige toestand bedraagt de V/G voor het op te heffen deel echter 1,30, dus 0.35 punten minder dan de V/G die het BBP aanbeveelt. Noch de dichtheid op schaal van het BBP noch de aanbevolen V/G toegepast in het op te heffen deel zijn dus bereikt.

Het BBP voorziet één parkeerplaats per woning en 2 parkeerplaatsen als het gaat om woningen van meer dan 200 m². Volgens de beschikbare gegevens is het aantal parkings op de site kleiner dan is voorzien door het BBP¹: ~90 parkeerplaatsen voor 119 woningen (het rusthuis niet meegerekend).

2.1.2. Vrij uitzichtzone / Zone de prospect

Voor de vrij uitzichtzone (de 'zone de prospect', op het plan aangeduid in het groen) werden in de Franse versie geen voorschriften uitgevaardigd. In de Nederlandse versie wordt de term "vrij uitzichtzone" gebruikt voor zowel de "zone de prospect" op het plan als de "zone de dégagement" in de voorschriften. We gaan ervan uit dat de zone onbebouwbaar is, met uitzondering van de ondergrondse parkings.

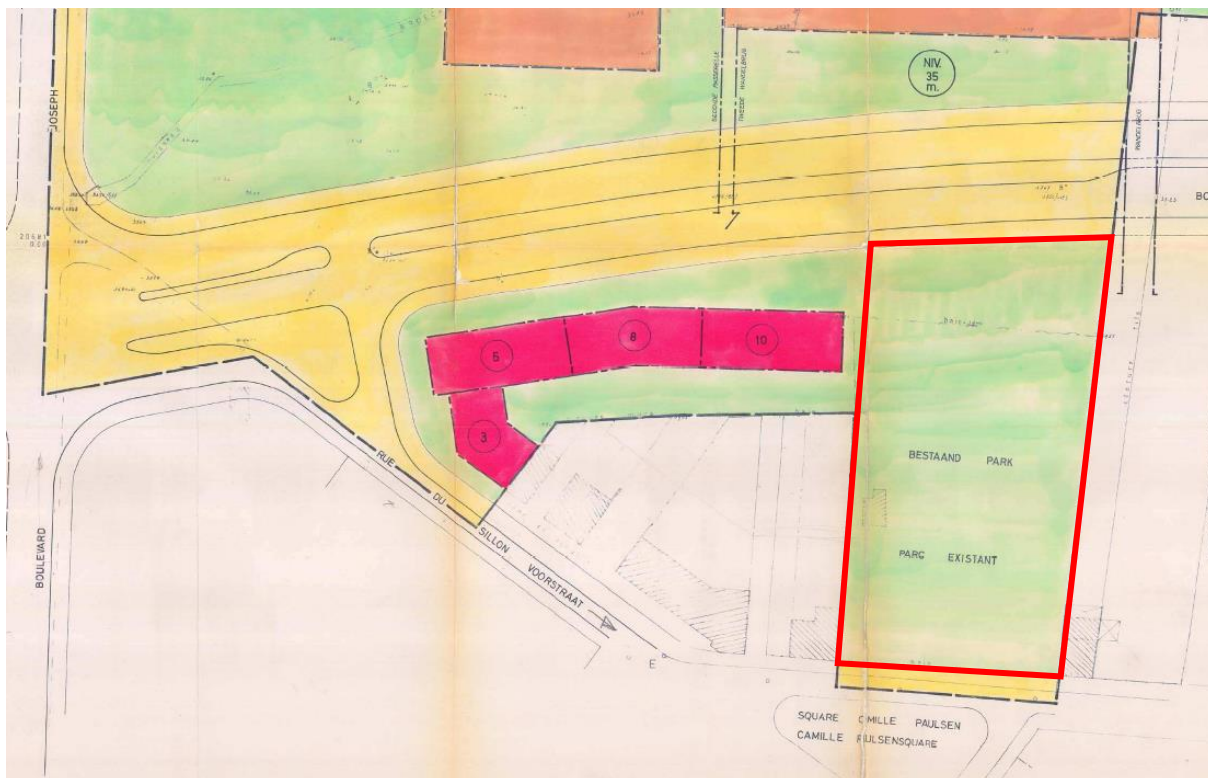
Voor het perceel ten oosten van de op te heffen perimeter (tussen de laan en de C. Paulsensquare), dat wordt beoogd door het project van de BGHM, vermeldt het plan overigens dat het gaat om een "bestaand park", zonder precisering of het moet worden behouden of niet.

Feitelijke toestand:

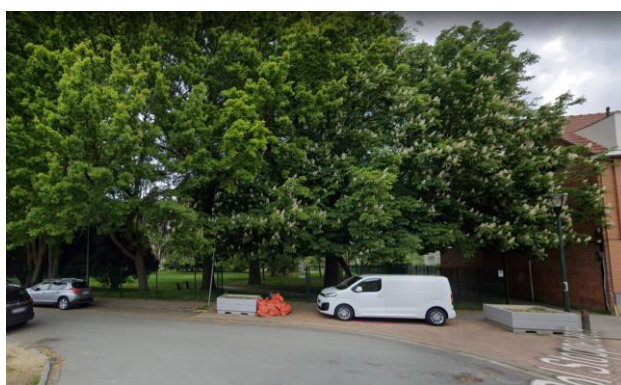
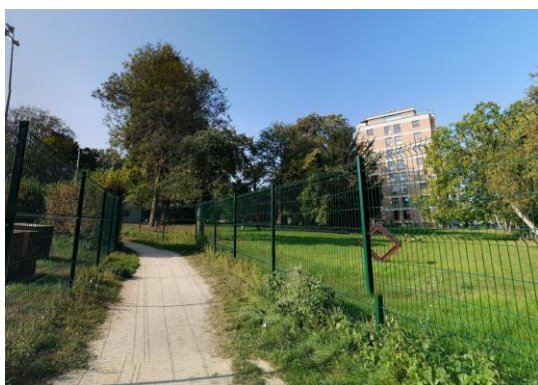
- De vrij uitzichtzone langs de gebouwen is grotendeels verhard en wordt ingenomen door parkings en toegangswegen.
Als we de volledige vrij uitzichtzone beschouwen (aangeduid in het groen) wordt het voorschrift van het BBP voor de vrij uitzichtzone (minstens 1/4 beplant en begraasd) goed nageleefd. Beschouwen we echter enkel de zone tussen de gebouwen en de laan, dan wordt het voorschrift niet nageleefd. Ook als we de vrij uitzichtzone buiten het "bestaande park" beschouwen, wordt het voorschrift niet nageleefd (minder dan 1/4 is beplant en begraasd).
- Het deel dat op het plan van het BBP is aangeduid als "bestaand park" wordt vandaag ingenomen door de vzw Monumento. Het is een stadspark gewijd aan monumentale in situ en land art waar ook een artiestenresidentie en een documentatiecentrum zijn gevestigd (in het bestaande gebouwen:). De zone bevat ook een vrijstaand bijgebouw. Het BBP voorziet voor deze zone geen schriftelijke voorschriften, de huidige inrichting beantwoordt aan de doelstellingen die zijn aangegeven op het grafische plan.

Het BBP is uiteindelijk niet erg duidelijk over de manier waarop deze zone moet worden ingericht en daardoor vatbaar voor interpretatie. Het is overigens de aanwezigheid van het park die ervoor zorgt dat het voorschrift voor de vrij uitzichtzones (minstens 1/4 beplant en begraasd) wordt nageleefd.

¹ In de Sylvain Dupuislaan zouden er 9 parkeerplaatsen zijn voor nr. 362 (aanvraag SV), 16 parkeerplaatsen voor nr. 356 (milieuvergunning), ongeveer 16 parkeerplaatsen voor de nrs. 354 en 358 (geteld tijdens bezoek) en waarschijnlijk ongeveer 8 parkeerplaatsen voor het gebouw op nr. 360 dat minder diep is. Op het binnenterrein van het huizenblok liggen ook 23 parkeerplaatsen in de open lucht.



Vrij uitzichtzone met "bestaand park" volgens het BBP van 1971



*Foto's van de huidige groene ruimte (Monumento) - Zicht vanaf de Dupuislaan en zicht vanaf de Paulsensquare
(Bron: GoogleMaps)*

2.1.3. Zone voor wegenis

De zones voor wegenissen (op het plan aangeduid in het geel) werden aangelegd. Het BBP bevat geen schriftelijke voorschriften voor de wegenissen, zodat we kunnen stellen dat de huidige toestand conform het BBP is.

De hoek tussen de Sylvain Dupuislaan en de Voorstraat werd aangelegd als omheinde tuin van het rusthuis, maar is toegankelijk voor het publiek. Op het plan van het BBP is deze zone deels aangeduid als wegenis.

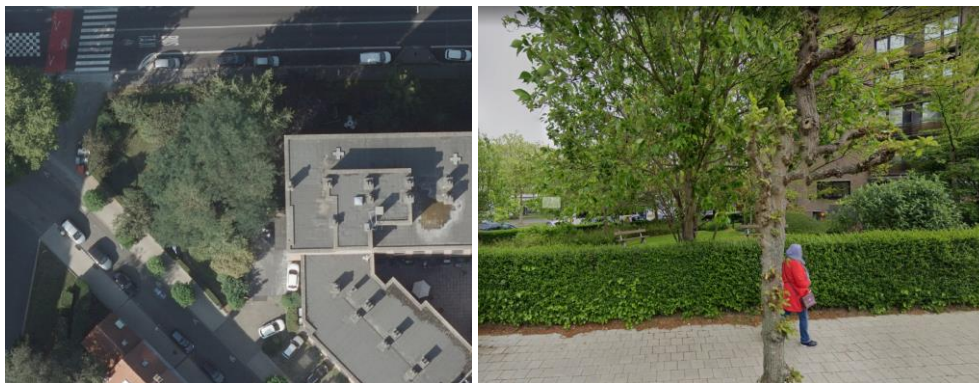


Foto van de openbare square in de zone voor wegeenis van het BBP (Bron: GoogleMaps)

2.1.1. Algemeen voorschrift

Het algemeen voorschrift bepaalt als volgt:

- Alle gevels al of niet gezien van af de openbare weg worden op eenzelfde manier behandeld. Het geheel dient gelijksoortig te zijn.
- Iedere omheining die niet met een haag van max. 0,60m hoogte wordt

verwezenlijkt moet dezelfde architectuur als de gebouwen vertonen.

Ten aanzien van de kenmerken meen we dat de bestaande toestand beantwoordt aan de voorschriften van het BBP, met uitzondering van de omheining rond het park Monumento.

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

De bestaande feitelijke toestand is in het algemeen conform het BBP.

De volgende elementen wijken er echter van af:

- De bouwvolumes en inplantingen wijken licht af van de voorschriften van het BBP, dat daarover echter niet erg duidelijk is (voorschriften “ten figuurlijke titel” en geen details over de manier waarop het aantal verdiepingen moet worden geteld);
- De bevolkingsdichtheid en de V/G zijn lager dan wordt aanbevolen door het BBP zodat er in theorie nog vloeroppervlakte kan bijkomen;
- Het is de aanwezigheid van het park die ervoor zorgt dat het voorschrift voor de vrij uitzichtzones (minstens 1/4 beplant en begraasd) wordt nageleefd in de perimeter van het BBP waarop de opheffing betrekking heeft.
- Niet alle omheiningen voldoen aan de voorschriften van het BBP.

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.

2.2.1. 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."

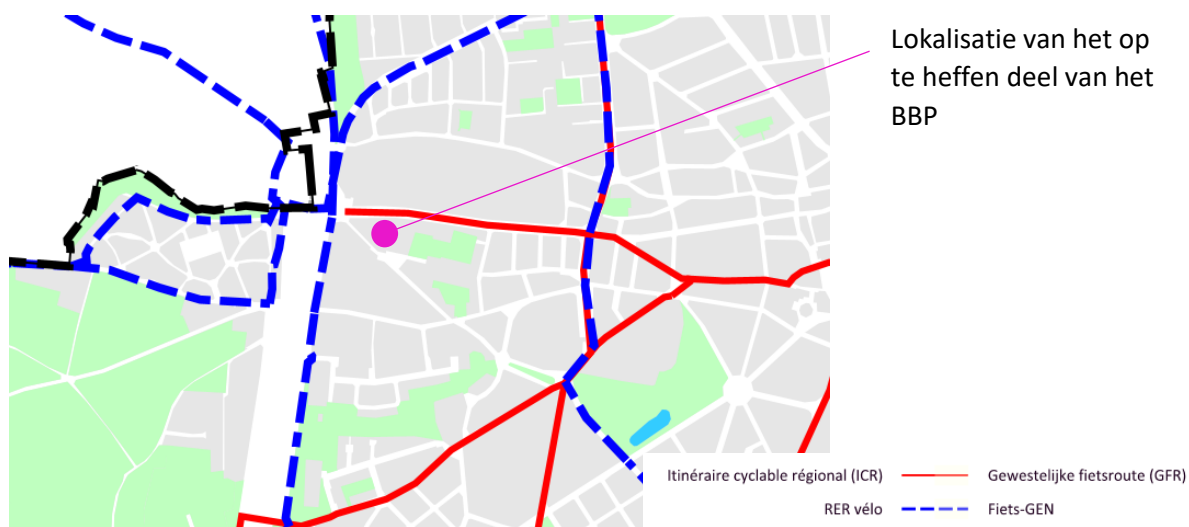
Het deel waarop de gedeeltelijke opheffing van het BBP betrekking heeft wordt niet rechtstreeks beoogd door het GPDO. In de directe omgeving merken we echter op:

- De site van het **Westland Shopping Center** is in het GPDO geïdentificeerd als een **intergemeentelijke en lokale pool** waar de stedelijke intensiteit zal worden verhoogd en het potentieel moet worden gemobiliseerd. *"Naast de prioritaire ontwikkelingspolen zijn er meerdere andere sites in de tweede kroon waar een ontwikkeling mogelijk is van woningen, economische activiteiten, voorzieningen en groene en recreatieve openbare plaatsen (Strategie 1 van Pijler 1: Vastgoedpotentieel en vastgoedreserves mobiliseren)."* Het is een **te creëren wijkcentrum / lokale identiteitskern** (zie onderstaande kaart).



Kaart "Stadsproject" van het GPDO

Het GPDO wil de structurerende rol van de gewestelijke openbare ruimten versterken en de structurerende openbare ruimten - waaronder de S. Dupuislaan – grondig herinrichten om ze te laten bijdragen tot het sociale wijkleven en tot de verbetering van de algemene leefomgeving (Strategie 2 van Pijler 2: Openbare ruimten en groenvoorzieningen als ondersteuning van de kwaliteit van de leefomgeving). De kaart van het fietsnet van het GPDO duidt een GFR (gewestelijke fietsroute) aan in de S. Dupuislaan. Deze route loopt langs het op te heffen BBP in de richting van het centrum en Vorst. Ook het fiets-GEN loopt in de buurt van de site, ten westen ervan. Aan de kruising van de Sylvain Dupuislaan en de Ring vertrekt het fiets-GEN in verschillende richtingen: naar het zuiden langs de Ring, naar de Ninoofsepoort en naar Dilbeek langs verschillende routes.

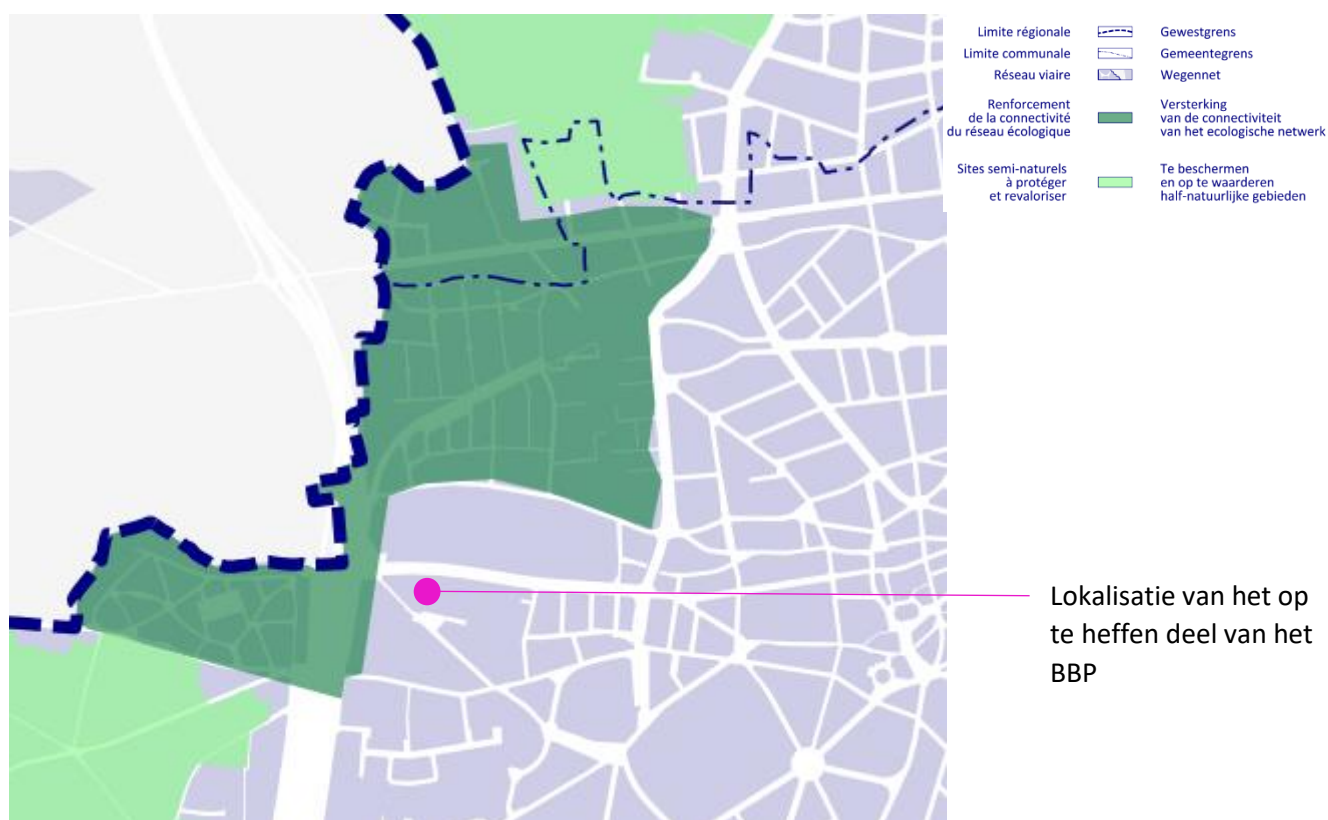


Kaart "Fietsnet" van het GPDO

Wat het groene netwerk betreft, identificeert het GPDO een gebied voor versterking van de connectiviteit van het ecologische netwerk in de directe buurt van de perimeter van het BBP die in het deel waarop de gedeeltelijke opheffing betrekking heeft een groene ruimte omvat (bestaand park). Het GPDO wil ecologische corridors aanleggen of versterken en daarbij met name gebruikmaken van private groene ruimten in de woonwijken of op het binnenterrein van het huizenblok. De Sylvain Dupuislaan en haar directe omgeving zijn in het GPDO opgenomen als structurerende groene ruimte, een toegangsweg tot de stad die naar de snelweg leidt. Zij zal worden aangelegd als "parkway".



Kaart "Groen en blauw netwerk" van het GPDO



Gedetailleerde kaart 12 van het GPDO: Bescherming van de biodiversiteit

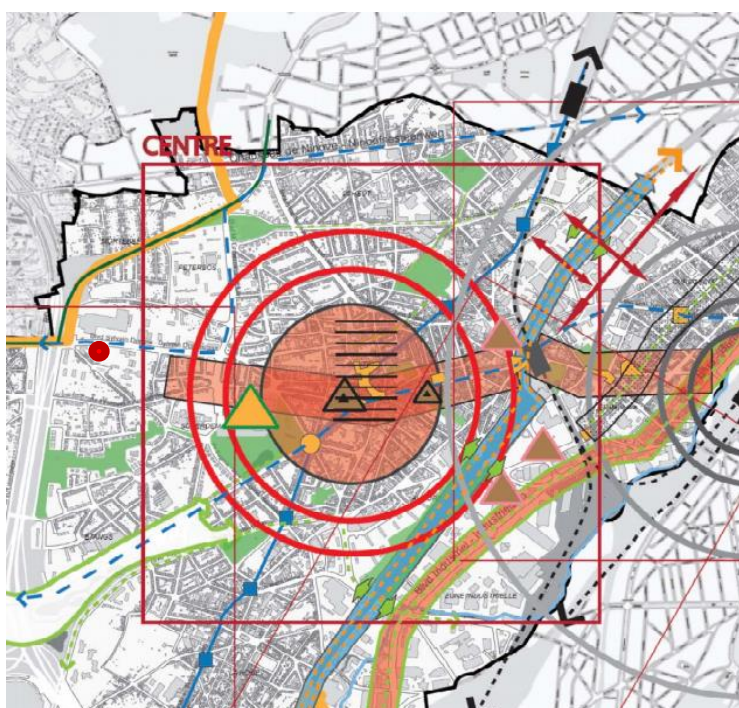
Ten slotte dient opgemerkt dat een van de grootste ambities van het GPDO erin bestaat om woningen te produceren om tegemoet te komen aan de bevolkingsgroei en om de Brusselaars toegang te bieden tot deze woningen en tegelijk de kwaliteit van de leefomgeving te garanderen met een aangepast aanbod aan buurtvoorzieningen (pijler 1 van het GPDO). In dat opzicht beantwoorden de opheffing van

het BBP en de realisatie van het project van de BGHM aan de gewestelijke doelstelling terwijl een deel van de bestaande groene ruimte wordt behouden.

2.2.2. Analyse ten aanzien van het GemOP

Het volledige dossier van de ontwerp-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 beschrijft 4 grote projecten: "Neerpede - Vogelzang", "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 BBP "Broekdalwijk" ligt aan de rand van het centrumgebied maar is niet rechtstreeks betrokken bij deze doelstellingen.



Figuur 37: Kaart centrumzone van het GemOP (2013) – Rood punt = lokalisatie van het BBP

Volgens het addendum van het GemOP wil de gemeente Anderlecht die BBP's opheffen die een opheffingspotentieel bieden. Voor het BBP "Broekdalwijk" bepaalde het GemOP dat het kan worden opgeheven als eerst de mogelijkheden voor de uitbreiding van het Westland Shopping Center worden geëvalueerd. De zone waarop de opheffing betrekking heeft, is niet betrokken bij een uitbreiding van het Westland Shopping Center aangezien ze aan de andere kant van de Sylvain Dupuislaan ligt. Argumenten die pleiten voor opheffing zijn: "BBP dat het mogelijk maakt de ontwikkeling van de commerciële activiteit te beperken, waarvan de bestaande inplanting en deze van het BBP niet met elkaar overeenstemmen. De bestemming "prospectiezone" wordt niet verduidelijkt en kan tot verschillende interpretaties leiden; Bebouwde zone die geen BBP vereist omdat toekomstige inrichtingen beheerd worden door de bestaande gewestelijke regelgeving (GBP en GSV). " (Bron: GemOP-ADDENDUM, pp. 11).

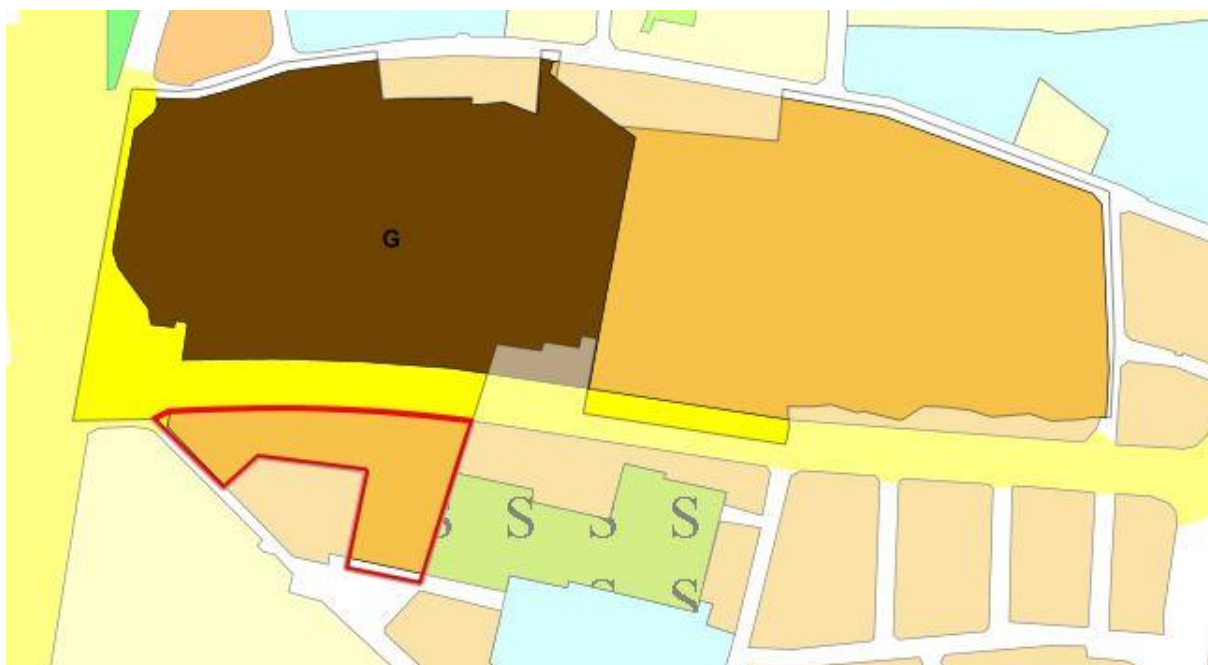
2.2.3. Analyse ten aanzien van het GBP

Het BBP dateert van 1971. Het is dus ouder dan het GBP en onderworpen aan de toelichtende omzendbrief betreffende het stelsel van de impliciete opheffing.

Het BBP geeft geen definitie van de concepten die het gebruikt. Het is ouder dan het gewestplan van Brussel (1979), wat betekent dat men zich (volgens dezelfde omzendbrief) moet baseren op de courante betekenis van de gebruikte termen.

Het concept huisvesting is hetzelfde als in het GBP en omvat geen hotelinrichtingen.

Volgens het GBP ligt de perimeter van het BBP waarop de gedeeltelijke opheffing betrekking heeft in **typisch woongebied**. De rest van de perimeter van het BBP ligt in sterk gemengd gebied met overdruk "winkelgalerij" voor wat het Westland Shopping Center betreft en in typisch woongebied voor de rest van de perimeter. Dat stemt globaal gezien overeen met de doelstellingen van het BBP.



Bestemming volgens het GBP

Typische woongebieden in het GBP

"2.1 Deze gebieden zijn bestemd voor huisvesting.

2.2 Deze gebieden kunnen eveneens worden bestemd voor voorzieningen van collectief belang of van openbare diensten, alsmede voor productieactiviteiten waarvan de vloeroppervlakte van al die functies samen, per onroerend goed, niet groter is dan 250 m². Die oppervlakte wordt op 1.000 m² gebracht voor school-, culturele, sport-, sociale en gezondheidsvoorzieningen. Deze gebieden kunnen ook worden bestemd voor kantoren waarvan de vloeroppervlakte, per gebouw, beperkt is tot 250 m². De vloeroppervlakte voor productieactiviteiten en de kantooroppervlakte mogen, per gebouw, tot 500 m² worden vergroot op voorwaarde dat:

1° de toename van de oppervlakten moet naar behoren gemotiveerd zijn om sociale of economische redenen;

2° de plaatselijke omstandigheden moeten deze toename toelaten zonder dat afbreuk wordt gedaan aan de hoofdfunctie van het gebied;

3° de handelingen en werken moeten onderworpen zijn aan speciale regelen van openbaarmaking. De vloeroppervlakte bestemd voor productieactiviteiten mag op 1.500 m² per gebouw worden gebracht op voorwaarde dat die mogelijkheid is bepaald in een bijzonder bestemmingsplan.

2.3 Buiten de linten voor handelskernen kunnen de benedenverdiepingen van de gebouwen bestemd worden voor handelszaken. De eerste verdieping kan eveneens bestemd worden voor handelszaken wanneer de plaatselijke omstandigheden dit mogelijk maken en nadat de handelingen en werken aan de speciale regelen van openbaarmaking zullen onderworpen zijn. De vloeroppervlakte bestemd voor handelszaken mag, per project en per gebouw, niet meer dan 150 m² bedragen. Die oppervlakte mag, per project en per gebouw, op 300 m² worden gebracht, op voorwaarde dat:

1° de toename van de oppervlakten moet naar behoren gemotiveerd zijn om sociale of economische redenen;

2° de plaatselijke omstandigheden moeten deze toename toelaten zonder dat afbreuk wordt gedaan aan de hoofdfunctie van het gebied;

3° de handelingen en werken moeten onderworpen zijn aan speciale regelen van openbaarmaking.

2.4 Deze gebieden kunnen ook bestemd worden voor hotelinrichtingen met een capaciteit van twintig kamers. Die capaciteit kan op vijftig kamers worden gebracht mits speciale regelen van openbaarmaking worden toegepast. Algemene voorwaarden voor alle bestemmingen bedoeld in de voorschriften 2.1 tot 2.4:

1° enkel de handelingen en werken die betrekking hebben op de huisvesting, op de voorzieningen van collectief belang of van openbare diensten, alsmede op de handelszaken gelegen langs een lint voor handelskernen mogen de binnenterreinen van huizenblokken aantasten;

2° het stedenbouwkundig karakter van de bouwwerken en installaties strookt met dat van het omliggend stedelijk kader; wijzigingen eraan zijn onderworpen aan de speciale regelen van openbaarmaking;

3° de aard van de activiteiten is verenigbaar met het wonen;

4° de continuïteit van het wonen is verzekerd. "

Balans: BBP - GBP

Twee scenario's zijn mogelijk:

- Het BBP is nauwkeuriger dan het GBP maar respecteert het: in dat geval zijn de voorschriften van het BBP conform het GBP en vormen ze, indien ze nog voldoen aan de huidige stedenbouwkundige normen, een uitdaging van het BBP;
- Het BBP is soepeler dan het GBP: in dat geval is het BBP niet conform het GBP en zal de goedkeuring van het GBP impliciet hebben geleid tot de opheffing van de betreffende bepalingen van het BBP.

Het BBP is nauwkeuriger dan het GBP in die zin dat het:

- in het typisch woongebied van het GBP een onderscheid maakt tussen verschillende zones met verschillende hoofdbestemmingen: huisvesting / vrij uitzichtzone. Het BBP bepaalt de globale contouren van de bebouwbare zone en behoudt een deel van het typisch woongebied van het GBP voor als niet-bebouwbare ruimte, vooral ter hoogte van het “bestaand park” dat in het BBP is geïdentificeerd;
- de bestemmingen oplegt voor de benedenverdiepingen, namelijk halls, ontvangzalen, fiets- en kindervanwagening, dodenhuisjes, conciërgewoningen, werkkamers of consultatiebureaus voor vrije beroepen, handel van eerste noodwendigheid of luxeartikelen, lokalen voor vergadering en sociale contacten, ambacht en kunstambacht, enz. en er huisvesting verbiedt (met uitzondering van conciërgewoningen) in tegenstelling tot het GBP;
- niet alle secundaire bestemmingen toelaat die zijn toegelaten door het GBP. Immers, het BBP:
 - o laat geen hotels toe;
 - o laat geen voorzieningen toe. Het algemeen voorschrift 0.7 van het GBP laat wel voorzieningen toe in dit gebied;
 - o het type toegelaten activiteiten preciseert voor de handelszaken (luxeartikelen of eerste noodwendigheid), productieactiviteiten (ambachten) en kantoren (vrije beroepen).

Een ander aandachtspunt is de square op de hoek van de Voorstraat en de Sylvain Dupuislaan. Dit openbare parkje is eigendom van de gemeente. Volgens het BBP is het een zone voor wegenis, volgens het GBP typisch woongebied. Door de opheffing wordt deze zone dus bebouwbaar.

Het BBP is soepeler dan het GBP in die zin dat het:

- in tegenstelling tot het GBP geen maximumdrempel vastlegt voor de oppervlakte van de verschillende toegelaten secundaire bestemmingen. In die zin wordt het impliciet opgeheven door het GBP waarvan de drempels worden toegepast.

2.2.4. 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.

- ⇒ Het BBP bepaalt de bebouwbare zone, maar ten figuurlijke titel (afwijkingen zijn toegelaten mits inachtneming van de technische gegevens). Het gebied is verstedelijkt met doorlopende bouwlijnen. Als het BBP wordt opgeheven, moet bij de plaatsing van de nieuwe gebouwen de bestaande bouwlijn worden gerespecteerd (volgens artikel 3 of artikel 7 van de GSV).

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.

- ⇒ Het BBP bepaalt de bebouwbare zone, maar ten figuurlijke titel (afwijkingen zijn toegelaten mits inachtneming van de technische gegevens). De bebouwbare zone volgens het BBP heeft een diepte van 15 m en mag niet meer bedragen dan driekwart van het terrein. De voorschriften van het BBP zijn dus nauwkeuriger dan die van de GSV en zijn cumulatief van toepassing. Aangezien het huizenblok bijna volledig bebouwd is, kunnen de voorschriften van de GSV de toekomstige bouwwerken deels omkaderen.

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.

- ⇒ Het BBP bepaalt de maximumhoogte van de gebouwen (4 tot 11 verdiepingen). Het BBP is voor de hoogte dus nauwkeuriger dan de GSV. Aangezien het huizenblok echter bebouwd is, kunnen de voorschriften van de GSV de eventuele nieuwe mandelige bouwwerken omkaderen.
- ⇒ In de vrij uitzichtzone kan de gedeeltelijke opheffing van het BBP leiden tot de bouw van vrijstaande gebouwen (het laatste gebouw naast deze zone heeft een zijdelingse inspringstrook en een niet-blinde gevel). Afgaande op de geraamde gemiddelde bouwprofielen die aanwezig zijn in het huizenblok en op de omliggende terreinen, kunnen we stellen dat de toekomstige gebouwen bouwprofielen GLV+6 tot GLV+8 zullen hebben (benedenverdieping beschouwd op het natuurlijke niveau van de achterkant).

Het BBP bevat geen voorschriften voor de daken. Daarvoor is dus de GSV van toepassing.

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.

- ⇒ Het BBP bepaalt voor de vrij uitzichtzone: *“Ten minste ¼ van deze zone zal moeten beplant en begraasd worden, worden erin voorzien: wandelingen, speel- of lectuurhoekjes, de uitsprongen van het voetstuk der hoogbouw, terrassenaanleg die de niveauverschillen benut, parkings en ondergrondse garages, toegangen voor brandweer en openbare diensten ...”*.
- ⇒ Voor de achteruitbouwstrook is het BBP dus nauwkeuriger dan de GSV aangezien het een minimumoppervlakte beplante zone oplegt. Er dient opgemerkt dat het BBP tussen de bouwlijn en de openbare weg ondergrondse bouwwerken, sokkels van gebouwen en parkeerplaatsen toelaat. In die zin is het in tegenspraak met de GSV waarin deze zone (achteruitbouwstrook) niet mag worden bebouwd, ook niet in de ondergrond.
- ⇒ Voor het gebied voor koeren en tuinen (uitgaande van het principe dat de ‘zone de prospect’ de ‘zone de dégagement’, dus de vrij uitzichtzone is zoals in de Nederlandstalige versie van het BBP) is het BBP soepeler voor wat de doorlatendheid van de bodem betreft (1/4 begraasd in de hele vrij uitzichtzone versus 50% in het gebied voor koeren en tuinen; volle grond wordt niet vereist).

Parkeerplaatsen van de woningen:

ARTIKEL 6 ALGEMENE REGEL

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

- ⇒ Het BBP voorziet één parkeerplaats per woning en 2 parkeerplaatsen als het gaat om woningen van meer dan 200 m². Het is dus iets nauwkeuriger dan de GSV, maar strookt volledig met de doelstellingen daarvan.

2.2.5. 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 (1971). 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 bepaalt als volgt: “Alle gevels al of niet gezien van af de openbare weg worden op eenzelfde manier behandeld. Het geheel dient gelijksoortig te zijn en dan op een wijze die strookt

met de bestemming van de gebouwen. Waar gebouwen in mekaar dringen zal de esthetiek bijzonder verzorgd worden.” Deze bepaling kan worden beheerd door de GemSV die hetzelfde doel nastreeft.

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 bepaalt dat de omheiningen hetzij worden verwezenlijkt met een haag van maximaal 0,60m hoogte, hetzij dezelfde architectuur vertonen als de gebouwen. Het BBP is in die zin strenger dan de GemSV, maar is er niet mee in tegenspraak. In geval van opheffing kan de

GemSV worden toegepast om de kwestie te omkaderen met meer recente bepalingen die stroken met de huidige stedenbouwkundige voorschriften van de gemeente en met de bestaande feitelijke toestand.

Achteruitbouwstroken:

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.

⇒ Het BBP is in dit verband soepeler dan de GemSV in die zin dat:

- het boven- en ondergrondse parkeerruimte toelaat in de achteruitbouwstrook (gelegen in de 'zone de prospect' op het plan of in de 'zone de dégagement' volgens de voorschriften van het BBP, dus in de vrij uitzichtzone) en geen inrichting als tuintje oplegt;

- Het BBP is soepeler voor wat de doorlatendheid van de bodem in het gebied voor koeren en tuinen betreft (1/4 begraasd in de hele vrij uitzichtzone vs minstens 50% van het gebied voor koeren en tuinen; volle grond wordt niet vereist; geen eisen aangaande de kwaliteit van de beplanting).

2.2.6. Analyse ten aanzien van de verkavelingsvergunningen

De perimeter van het BBP in het algemeen en het deel waarop de gedeeltelijke opheffing betrekking heeft in het bijzonder, omvat geen verkavelingsvergunningen.

2.2.7. Analyse ten aanzien van de belangrijke stedenbouwkundige vergunningen

In het op te heffen deel van het BBP werd een stedenbouwkundige vergunning aangevraagd: het rusthuis op de hoek van de Voorstraat/Dupuislaan diende in 2021 een aanvraag in voor de renovatie van het rusthuis met uitbreiding (de oppervlakte gaat van 5281 m² naar 5865 m²). Deze aanvraag wordt momenteel onderzocht (referentie NOVA 01/PU/1794321).

openpermits Anderlecht PU/609837 FR NL

Gemeente **Stedenbouw** Toegekend

Voorstraat 121
1070 Anderlecht

Bouwen, heropbouwen, verbouwen en/of plaatsen van een vaste inrichting met verplichte medewerking van een architect
— cf. Hoofdstuk II en Hoofdstuk III, afdeling 1, onderafdeling 1 van het besluit

Openbaar onderzoek

Références

Gewestelijke referentie	PU/609837
Gemeentelijke referentie	49728-PEB-PU

Wijzigingen vloeroppervlakte

BESTEMMING	BESTAAND	GEPLAND	TOEGELATEN
Huisvesting	5.281 m ²	5.865 m ²	5.865 m ²

Uittreksel uit openpermits (https://openpermits.brussels/fr/_PU/609837, geraadpleegd in februari 2022)

Er werden ook stedenbouwkundige vergunningen aangevraagd voor het Westland in de directe omgeving van het deel van het BBP waarop de gedeeltelijke opheffing betrekking heeft: initiële vergunning (01/PFD/603069) en wijzigingen toegekend voor de renovatie van het Westland Shopping Center met onder meer een zuidelijke uitbreiding, een recreatiecentrum, vergroting van de glazen dakkoepels, wijziging van de bouwwerken op het dak, wijzigingen aan de oostelijke en westelijke ingang, geothermische installatie met het oog op de BREEAM-certificatie van het shopping center en optimalisering van de westelijke uitbreiding).

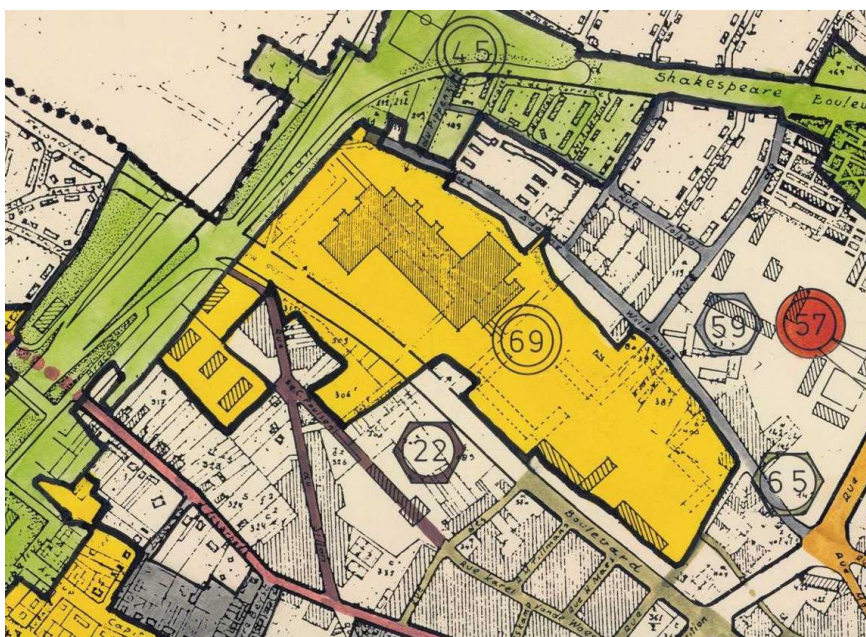
Er dient opgemerkt dat het project van de BGHM zal worden geplaatst op het perceel dat in het op te heffen deel van het BBP is gelegen in de vrij uitzichtzone "bestaand park" (zie hiervoor punt 1.1.5). Er werd nog geen vergunning aangevraagd, maar de BGHM heeft een kandidaatoproep gelanceerd voor de aanduiding van een pluridisciplinair team belast met de volledige studieopdracht en de opvolging van de werken voor de bouw van ongeveer 60 middelgrote woningen, ongeveer 60 parkeerplaatsen, een crèche die plaats biedt aan 56 kinderen en een culturele voorziening in het kader van de Alliantie Wonen.

2.2.8. Analyse ten aanzien van de rooilijnen

Zoals blijkt uit de onderstaande kaart worden de rooilijnen in de zone waarop de gedeeltelijke opheffing betrekking heeft bepaald door:

- het BBP dat de rooilijnen in de wijk vastlegt (nr. 69 in het geel)
- een rooilijnplan dat de rooilijn vastlegt in de Voorstraat en op de C. Paulsensquare (plan nr. 22)

Bij de opheffing van het BBP zullen ook de in het BBP vastgelegde rooilijnen worden opgeheven. De opheffing heeft echter geen betrekking op de S. Dupuislaan die niet binnen de perimeter van de gedeeltelijke opheffing ligt en het rooilijnplan van de Voorstraat en de Paulsensquare kan de rooilijnen vastleggen van dit deel van de perimeter waarop de opheffing betrekking heeft.



Uittreksel uit de kaart van de rooilijnplannen in Anderlecht (bron: gemeente Anderlecht)

2.2.9. Analyse ten aanzien van de buurtwegen

De perimeter wordt doorkruist door twee buurtpaden die het traject volgen van de Voorstraat (pad nr. 37) en de S. Dupuislaan (pad nr. 40).

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 wetgevingen;
- een conclusie over het belang, of het ontbreken daarvan, om deze voorschriften te behouden ten aanzien van de huidige wetgeving en het huidige stedenbouwkundig beleid van het Gewest en de Gemeente (GBP, GSV, GPDO, GemSV...).

Woongedeelte:

“Volumes en inplanting zijn er ten figuurlijke titel gegeven, afwijkingen zijn toegelaten mits inachtneming van de technische gegevens van onderhavig B.P.A : Gelijkvloers worden voor volgende doeleinden aangewend : halls, ontvangzalen, rijwielkinderwagensstalling, dodenhuis, woning (portiers), werkkamers of consultatiebureaus voor vrije beroepen (dokters, architecten, notarissen, enz...) alsook handel van eerste noodwendigheid of voor luxe artikelen, lokalen voor vergaderingen en sociale kontakten ambacht en kunstambacht, enz. die niet storend zijn voor de buurt en niet verboden in de verkoopakte: voor het ganse woongedeelte zal er één standplaats voor autovoertuig per woning worden geëist; twee voor woningen met meer dan 200m² oppervlakte”.

	BBP	GBP	GSV	GemSV.	Effecten van de opheffing	Resterende uitdagingen van het BBP ten aanzien van de andere geldende normen	CONCLUSIES
Bestemming	Huisvesting (behalve op de benedenverdiepingen) Benedenverdiepingen: inkomhallen, ontvangstzalen, fiets- en kindervagenstallingen, lijkenhuizen, woningen (conciërgewoningen), werkkamers of consultatiebureaus voor vrije beroepen (dokters, architecten, notarissen, enz.), handel van eerste noodwendigheid of voor luxeartikelen, lokalen voor vergaderingen en sociale contacten, ambachten en kunstambachten, enz.	Woningen, voorzieningen, handelszaken, hotels, kantoren, productieactiviteiten	/	/	Hotelinrichtingen, bepaalde handelszaken, bepaalde kantoren, productieactiviteiten zullen toegelaten zijn als secundaire bestemming terwijl ze niet werden toegelaten door het BBP en alle secundaire bestemmingen zullen worden toegelaten op de verdiepingen. Huisvesting zal echter worden toegelaten op de benedenverdiepingen.	Het BBP is strenger voor de secundaire bestemmingen (het laat er minder toe dan het GBP) en bepaalt geen drempel voor deze secundaire bestemmingen.	De opties van het GBP laten toe om deze bepaling van het BBP te behandelen voor wat de hoofdfunctie betreft: huisvesting. Het Gewest en de Gemeente zijn voorstander van gemengdheid in de residentiële wijken (zie ontwerp van GPDO en GemSV). De grotere gemengdheid die mogelijk is volgens het GBP beantwoordt aan de huidige stedenbouwkundige doelstellingen in dit domein.

Plaatsing van de bouwwerken	Bebouwbare zones aangeduid op het plan (achter de rooilijn), maar: - aangeduid ten figuurlijke titel (afwijkingen zijn mogelijk) - mogelijkheid om uitsprongen van sokkels te plaatsen in de vrij uitzichtzone	/	Op de rooilijn of de bouwlijn.	/	Schrappen van de bebouwbare zone (ten figuurlijke titel)	Het BBP bepaalt de bebouwbare zone, maar ten figuurlijke titel (afwijkingen zijn toegelaten mits inachtneming van de technische gegevens). In geval van opheffing moet volgens de bepalingen van de GSV de bestaande bouwlijn worden gerespecteerd. Deze bepalingen kunnen de toekomstige projecten omkaderen.	Omdat de bebouwbare zone is uitgevoerd, zullen de bepalingen van de GSV op basis van de naastliggende bouwwerken de toekomstige projecten kunnen omkaderen.
Hoogtes en daken	Het aantal verdiepingen is vastgelegd op het plan (ten figuurlijke titel, afwijkingen zijn mogelijk) en varieert van 3 tot 10 verdiepingen (zonder precisering van de manier waarop verdieping 0 moet worden gerekend ondanks het niveauverschil)	/	Hoogte en dakprofiel bepaald volgens de naastliggende bouwwerken.	/	Het aantal verdiepingen zal niet meer beperkt zijn (ten figuurlijke titel).	Het BBP preciseert het maximumaantal verdiepingen terwijl de GSV zich baseert op de naastliggende bouwwerken.	Aangezien de hele zone werd gerealiseerd zullen de bepalingen van de GSV gebaseerd op de naastliggende bouwwerken, de toekomstige projecten kunnen omkaderen, temeer omdat bij de realisatie van de zone het BBP niet altijd werd gerespecteerd.

Diepte	Bebouwbare zones aangeduid op het plan (achter de rooilijn), maar: - aangeduid ten figuurlijke titel (afwijkingen zijn mogelijk) - mogelijkheid om uitsprongen van sokkels te plaatsen in de vrij uitzichtzone	/	Dieptes bepaald volgens de naastliggende bouwwerken. Max $\frac{3}{4}$ van het perceel.	/	Opheffing van de bebouwbare zone (ten figuurlijke titel) die een diepte heeft van ongeveer 15m en niet meer beslaat dan $\frac{3}{4}$ van het terrein.	Het BBP preciseert de bebouwbare zone (ten figuurlijke titel) terwijl de GSV zich baseert op de naastliggende bouwwerken.	Aangezien het hele gebied werd gerealiseerd, zijn er geen specifieke uitdagingen meer in dit verband. De bepalingen van de GSV, gebaseerd op de naastliggende bouwwerken, kunnen de toekomstige projecten omkaderen.
Parkings en garages	één parkeerplaats per woning, twee parkeerplaatsen per woning van meer dan 200m ² .	/	De GSV voorziet minstens één parkeerplaats per woning; maximaal twee parkeerplaatsen per woning		Geen effect (verplichting opgenomen in de GSV).	De GSV voorziet dezelfde regel als het BBP en preciseert die via een maximum.	De voorschriften van de GSV kunnen deze bepaling van het BBP behandelen.

Deel “vrij uitzichtzone” Afgaande op de Nederlandstalige versie van de tekst wordt beschouwd dat de “zone de prospect” op het plan overeenstemt met de “zone de dégagement” (vrij uitzichtzone) in de schriftelijke voorschriften. Voor de vergelijking met de GSV en de GemSV wordt beschouwd dat deze zone overeenstemt met de achteruitbouwstrook en het gebied voor koeren e tuinen van de GSV en de GemSV.

“Ten minste $\frac{1}{4}$ van deze zone zal moeten beplant en begraasd worden, worden erin voorzien: wandelingen, speel- of lectuurhoekjes, de uitsprongen van het voetstuk der hoogbouw, terrassenaanleg die de niveauverschillen benut, parkings en ondergrondse garages, toegangen voor brandweer en openbare diensten ...”

	BBP	GBP	GSV	GemSV.	Effecten van de opheffing	Resterende uitdagingen van het BBP ten aanzien van de andere geldende normen	CONCLUSIES
Achteruitbouwstrook	Minstens ¼ beplant en begraasd. Bestemd voor wandelingen, speel- of lectuurhoekjes, de uitsprongen van het voetstuk der hoogbouw, terrassenaanleg die de niveauverschillen benut, parkings en ondergrondse garages, toegangen voor brandweer en openbare diensten.	/	Ingericht als tuintje en beplant in volle grond. Geen bouwwerken behalve brievenbussen, afsluitingen of muurtjes, trappen of hellingen. Geen parking.	Functie: verfraaiing en vergroening van de openbare ruimte; aangelegd als siertuin. In de achteruitbouwstrook mogen geen hoogstammige bomen worden geplant.	Opheffing van minstens ¼ beplanting en van de mogelijkheid die het BBP biedt om er parkeerplaatsen aan te leggen en bouwwerken op te plaatsen.	Hoewel het BBP en de GSV en de GemSV de zone willen beplanten, laat het BBP er ook bouwwerken en parkeerplaatsen toe. Dit druist in tegen de meer recente bepalingen van de GSV en de GemSV.	De GSV en de GemSV dekken een deel van de bepalingen van het BBP (doel om te beplanten), maar verbieden parkeerplaatsen en bouwwerken. Dit sluit beter aan bij de huidige doelstellingen in dit domein.
Gebied voor koeren en tuinen		Algemeen voorschrift 0.6 voor de vrijwaring van de kwaliteit van de binnenterreinen van huizenblokken.	Bevat een doorlaatbare oppervlakte van minstens 50% van de oppervlakte. Deze doorlaatbare oppervlakte bestaat uit volle grond en is beplant.	Ontwikkeling van de flora vanuit kwalitatief en kwantitatief oogpunt. Behoud van een minimale doorlaatbare ruimte, afhankelijk van de grootte van het gebied voor koeren en tuinen (minstens 50%).	Opheffing van minstens ¼ beplanting.	De GSV en de GemSV zijn strenger op het vlak van doorlatendheid van de zone en zullen van toepassing zijn.	De voorschriften van de GSV en de GemSV dekken deze bepaling van het BBP en sluiten beter aan bij de huidige doelstellingen in dit domein.

Algemeen voorschrift:

“Alle gevels al of niet gezien van af de openbare weg worden op eenzelfde manier behandeld. Het geheel dient gelijksoortig te zijn en dan op een wijze die strookt met de bestemming van de gebouwen. Waar gebouwen in mekaar dringen zal de estiek bijzonder verzorgd worden.

Iedere omheining die niet met een haag van max. 0,60m hoogte wordt verwezenlijkt moet dezelfde architectuur als de gebouwen vertonen. “

Gevels	Behandeling van de gevels, homogene samenstelling, verzorgde articulatie.	/	/	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.	Geen verplichtingen meer in dit domein.	De GemSV dekt deze bepalingen.	De GemSV dekt deze bepaling van het BBP.
Afsluitingen	Het type omheining dat moet worden voorzien: hetzij een haag van max. 0,60m hoogte, hetzij een afsluiting met dezelfde architectuur als het gebouw.	/	/	Precisering van de soorten afsluitingen en hoogtes die zijn toegelaten, met onderscheid tussen gebieden voor koeren en tuinen en achteruitbouwstroken.	Het type afsluiting zal niet meer worden opgelegd.	Het BBP en de GemSV beperken het type en de hoogte van de afsluitingen, maar de GemSV is soepeler (geen toegelaten types en hoogtes meer). Dit sluit beter aan bij de bestaande feitelijke toestand.	De GemSV dekt deze bepaling van het BBP. De GemSV is minder streng maar recenter dan het BBP en preciseert het huidige beleid van de gemeente op haar grondgebied. De kenmerken van dit huizenblok rechtvaardigen geen specifieke behandeling van deze kwestie via een BBP.

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 rapport.

De gedeeltelijke opheffing van het BBP “Broekdalwijk” in plaats van de wijziging van dit BBP is gerechtvaardigd en wordt gevraagd om de volgende redenen:

1. De toepassing van de voorschriften van het BBP heeft het mogelijk gemaakt om de doelstellingen voor het op te heffen deel te bereiken, namelijk: omkadering van de verstedelijking van het huizenblok vanuit residentieel oogpunt (bouw van appartementsgebouwen), omkadering van de bouwprofielen van de gebouwen en beheer van de sokkels van de woongebouwen en inrichting van niet-bebouwbare vrij uitzichtzones.

2. Het huidige BBP belemmert de realisatie van het project van de BGHM dat echter voldoet aan de gewestelijke doelstellingen op het vlak van productie van sociale en middelgrote woningen en van voorzieningen (zie doelstellingen van het GPDO) en het mogelijk maakt om de bouwlijn in de S. Dupuislaan aan te vullen en de naaste omgeving van deze zone in te richten. De belangrijkste uitdaging van de opheffing van het BBP is dus de mogelijkheid die zij biedt om het project van de BGHM te realiseren. Er dient echter benadrukt dat dit impliceert dat het door het project beoogde terrein bebouwbaar wordt. Het project heeft echter slechts betrekking op een deel van de vrij-uitzichtzone en het park Monumento achteraan, aan de kant van de Camille Paulsensquare (waar zich de huidige toegang bevindt), kan worden behouden. Het terrein van het project en van het park Monumento zijn overigens gemeentelijke eigendom, wat het openbaar belang van het toekomstige gebruik garandeert.

3. Behalve de zone die is betrokken bij het project van de BGHM biedt het BBP slechts weinig uitdagingen ten aanzien van andere regelgevingen. De belangrijkste uitdagingen zijn:

- Het BBP bestemt de openbare square op de hoek van de Voorstraat en de Sylvain Dupuislaan als wegenis, terwijl het GBP het bestemt als typisch woongebied en dit gebied dus als bebouwbaar beschouwt. De huidige inrichting van het gebied en zijn naaste omgeving en het feit dat het terrein eigendom is van de gemeente, beperkt echter de uitdagingen in dat domein.
- Het BBP bepaalt de bestemmingen van de benedenverdiepingen, verbiedt er huisvesting (met uitzondering van conciërgewoningen) maar ook de secundaire bestemmingen die zijn toegelaten door het GBP (hotels, voorzieningen, bepaalde types handelszaken, productieactiviteiten en kantoren). De toepassing van het GBP zal dus meer gemengdheid creëren en beter aansluiten bij de huidige stedenbouwkundige doelstellingen.
- Het BBP geeft inplanting en volumes “ten figuurlijke titel”. Omdat het BBP werd uitgevoerd en het gebied verstedelijkt is, kunnen de GSV en de GemSV de toekomstige projecten omkaderen.
- Het BBP legt voor de inrichting van de naaste omgeving minder eisen op dan de GSV en de GemSV (beplanting in volle grond, doorlatendheid, aanleg van de achteruitbouwstrook als

tuintje, parkeerverbod). De GSV en de GemSV sluiten beter aan bij de huidige doelstellingen in dat domein.

- Het BBP voorziet in bepalingen voor de gevels en omheiningen. Deze kwesties worden echter ook omkaderd door de GemSV, volgens principes die beantwoorden aan de gemeentelijke doelstellingen in dat domein.

De voorschriften van de GSV, de GemSV en het GBP en de toepassing van het principe van goede plaatselijke aanleg, zoals het respect voor de omgevende bebouwing, kunnen dus op harmonieuze wijze de ontwikkelingsprojecten omkaderen.

4. De opheffing van het BBP strookt met de gemeentelijke doelstelling om de bijzondere bestemmingsplannen op te schonen. De wens om dit plan op te heffen of te wijzigen is trouwens vermeld in het GemOP.

5. De voorschriften van het BBP die de drempel van de secundaire bestemmingen niet beperken, worden 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. Verschillende elementen tonen bovendien het weinig omkaderende karakter van het BBP aan:

- volumes en inplantingen zijn er ten figuurlijke titel gegeven en afwijkingen zijn toegelaten (mits inachtneming van de technische gegevens van het BBP);
- het BBP preciseert niet of in het aantal verdiepingen ook de benedenverdieping is inbegrepen, noch waar zich verdieping 0 bevindt (aan de kant van de S. Dupuislaan of aan de achterkant): het referentieniveau van de bouwprofielen is niet duidelijk terwijl er tussen de Sylvain Dupuislaan en de Voorstraat meer dan 1 verdieping niveauverschil bestaat;
- de bestemming “vrij uitzichtzone” is niet duidelijk omschreven en is vatbaar voor interpretatie (in de Franse versie).

Ook de in het BBP gebruikte maar niet duidelijk omschreven concepten zijn een bron van interpretatie (vooral de ‘vrij uitzichtzone’). De gedeeltelijke opheffing van het BBP zal de rechtstoestand van het gebied dus verduidelijken.

6. Er werden afwijkingen toegelaten voor de bebouwing, wat bewijst dat een aantal voorschriften van het BBP voorbijgestreefd zijn en niet meer overeenstemmen met de huidige stedenbouwkundige visie”.

BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST GEMEENTE ANDERLECHT BIJZONDER BESTEMMINGSPLAN "BROEKDALWIJK" KB 08/06/1971 - GEDEELTELIJKE OPHEFFING Gemeentelijk nummer: PPAS_A9 Gewestelijk nummer: AND_0038_007	REGION DE BRUXELLES-CAPITALE COMMUNE D'ANDERLECHT PLAN PARTICULIER D'AFFECTATION DU SOL « QUARTIER VALLÉE DU BROECK » AR 08/06/1971 - ABROGATION PARTIELLE Numéro communal : PPAS_A9 Numéro régional : AND_0038_007
PLAN Opgemaakt door de Projectauteur	PLAN Opgemaakt door de Projectauteur
	
Gezien en voorlopig goedgekeurd door de Gemeenteraad: de Gemeenteraad geeft het College van Burgemeester en Schepenen opdracht het ontwerpplan te ontwerpen aan een openbaar onderzoek de zitting van 28/09/2023  In opdracht, Le Bourgmestre, De Burgemeester, Fabrice CUMPS	Vu et adopté provisoirement par le Conseil communal : le Conseil communal charge le Collège des Bourgmestre et Échevins de soumettre le projet de plan à enquête publique en séance de 28/09/2023  Par Ordonnance : Le Secrétaire communal, De Gemeentesecretaris, Marcel VERMEULEN
Het College van Burgemeester en Schepenen bevestigt dat onderhavig ontwerpplan ter inzage van het publiek van het publiek op het Gemeentehuis werd neergelegd van 30/10/2023 tot 07/12/2023  In opdracht, L'Échevine du Développement urbain, De Schepen van Stedelijke ontwikkeling, Susanne MÜLLER-HÜBSCH	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 30/10/2023 au 07/12/2023  Par Ordonnance : Le Secrétaire communal, De Gemeentesecretaris, Marcel VERMEULEN
Gezien en definitief goedgekeurd door de Gemeenteraad op de zitting van  In opdracht, Le Bourgmestre, De Burgemeester, Fabrice CUMPS	Vu et adopté définitivement par le Conseil communal en séance du  Par Ordonnance : Secrétaire communal, Gemeentesecretaris, Marcel VERMEULEN
Gezien om te worden gevoegd bij het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van De Minister-President	Vu pour être annexé à l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du Le Ministre-Président