

VILLE DE BRUXELLES - STAD BRUSSEL

DEPARTEMENT URBANISME – PLAN
DEPARTEMENT STEDENBOUW - PLAN

PLAN PARTICULIER D’AFFECTATION DU SOL N°

BIJZONDER BESTEMMINGSPLAN NR.

46_65 bis Emile Jacqmain

**ABROGATION TOTALE DU PPAS 46_65 BIS
TOTALE OPHEFFING VAN BBP 46_65 BIS**

Périmètre compris entre le boulevard du Roi Albert II, la chaussée d’Anvers, la rue du Faubourg, la rue du Frontispice, la rue Nicolay et la rue du Peuple

Perimeter inbegrepen tussen de Koning Albert II laan, de Antwerpsesteenweg, de Voorstadstraat, de Frontispiesstraat, de Nicolaystraat en de Volkstraat

Référence Nova: 04/PPAS/166505 & 04/PPAS/166505

Référence Région: BRU_0111_007_E & BRU_0111_006_E

**Rapport justifiant l’absence d’incidence notable sur
l’environnement au regard de l’annexe D du COBAT
Verslag dat de afwezigheid van significante impact op het milieu
rechtvaardigt volgens de bijlage D van het BWRO**



Par le Collège / Vanwege het College :

Le Collège / Het College,

Par délégation du Secrétaire de la Ville /
In opdracht van de Stadssecretaris,

Michaël GOETYNCK
Directeur général / Directeur generaal

Ans PERSOONS

INHOUDSTAFEL

Inhoudstafel	3
1 Inleiding	5
1.1 Opheffingsprocedure voor een BBP	5
1.2 Voorstelling van de betrokken perimeter	5
1.2.1 Algemene locatie van het BBP	5
1.2.2 Perimeter van het BBP	5
1.2.3 Samenstelling van het BBP	7
1.3 Motivering van de opheffing	7
2 Redenen voor de uitwerking van het BBP	8
2.1 Tijdslijn	8
2.2 Doelstellingen van het BBP	8
2.3 Een visienota voor de site genaamd Ferraris	9
3 Vergelijkende analyse	10
3.1 Vergelijkende analyse van de grafische en schriftelijke voorschriften van het BBP en het GBP	10
3.2 Analyse van de erfgoedkwesitie in het licht van de plannen	20
3.3 Vergelijkende analyse van de voorschriften van de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening (GSV) en het BBP	21
4 ANALYSE VAN DE CRITERIA OM DE VERMOEDELIJKE OMVANG VAN DE EFFECTEN VAN DE PLANNEN VAST TE STELLEN	30
4.1 DE MATE WAARIN HET PLAN IN KWESTIE EEN KADER DEFINIEERT VOOR ANDERE PROJECTEN OF ACTIVITEITEN	30
4.2 DE MATE WAARIN DE OPHEFFING VAN HET PLAN ANDERE PLANNEN, PROGRAMMA'S OF REGLEMENTEN, MET INBEGRIIP VAN DIE WELKE DEEL ZIJN VAN EEN HIËRARCHISCH GEHEEL, BEÏNVLOEDT	30
4.2.1 Het Gewestelijk plan voor duurzame ontwikkeling (GPDO)	31
4.2.2 Bijzonder Bestemmingsplan (BBP)	31
4.2.3 Het Gemeentelijke Ontwikkelingsplan	31
4.2.4 Conclusie	32
4.3 DE AFSTEMMING TUSSEN DE OPHEFFING VAN HET PLAN EN DE INTEGRATIE VAN MILIEUOVERWEGINGEN, VOORAL MET HET OOG OP DE BEVORDERING VAN DUURZAME ONTWIKKELING	32
4.4 DE MILIEUPROBLEMEN DIE VERBONDEN ZIJN AAN DE OPHEFFING VAN HET PLAN	33
4.4.1 Methodologische inleiding tot thematische effectbeoordeling	33
4.4.2 Op stedenbouwkundig niveau	37
4.4.3 Op socio-economisch niveau	41
4.4.4 Met betrekking tot de mobiliteit	46
4.4.5 Met betrekking tot omgevingsgeluid en -trillingen	57
4.4.6 Met betrekking tot het microklimaat	60
4.4.7 Met betrekking tot de luchtkwaliteit	67
4.4.8 Met betrekking tot de bodem, ondergrond en het bodemwater	69
4.4.9 Met betrekking tot het afval- en regenwater	72
4.4.10 Met betrekking tot de fauna en flora	74

4.4.11	Met betrekking tot de energie	76
4.4.12	Met betrekking tot het afval	78
4.4.13	Met betrekking tot het potentieel voor de instandhouding van het gebouw en de transitie naar een circulaire economie	79
4.4.14	Met betrekking tot de mens	84
4.5	DE GELIJKWAARDIGHEID TUSSEN DE OPHEFFING VAN HET PLAN EN DE TOEPASSING VAN DE MILIEUWETGEVING	86
5	Kenmerken van de effecten die samenhangen met de opheffing van het BBP en het gebied dat kan worden getroffen	86
5.1	DE WAARSCHIJNLIJKHEID, DUUR, FREQUENTIE EN OMKEERBAARHEID VAN DE EFFECTEN:	86
5.1.1	De mogelijkheid om de bestaande oost-west-openingen te bebouwen.....	86
5.1.2	De mogelijkheid om nieuwe oost-west-openingen te creëren.....	87
5.1.3	De mogelijkheid van hogere bouwhoogtes, met name aan de kant van Albert II, en een grotere flexibiliteit bij de situering van de verschillende bestemmingen.....	87
5.2	DE CUMULATIEVE AARD VAN DE EFFECTEN:.....	87
5.3	DE RISICO'S VOOR DE MENSELIJKE GEZONDHEID OF HET MILIEU (ALS GEVOLG VAN ONGEVALLLEN BV.):	89
5.4	DE MAGNITUDE EN GEOGRAFISCHE RUIMTELIJKE OMVANG VAN DE EFFECTEN (GEOGRAFISCH GEBIED EN OMVANG VAN DE BEVOLKING DIE KAN WORDEN GETROFFEN):.....	89
5.5	DE WAARDE EN DE KWETSBAARHEID VAN HET GEBIED DAT KAN WORDEN GETROFFEN, OMWILLE VAN:	89
6	Conclusies	90

1 INLEIDING

1.1 OPHEFFINGSPROCEDURE VOOR EEN BBP

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

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

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

Het doel van dit document is aan te tonen dat het project tot gedeeltelijke opheffing van het Bijzonder Bestemmingsplan nr. 46_65bis geen aanzienlijke effecten heeft op het leefmilieu ten aanzien van bijlage D van het BWRO.

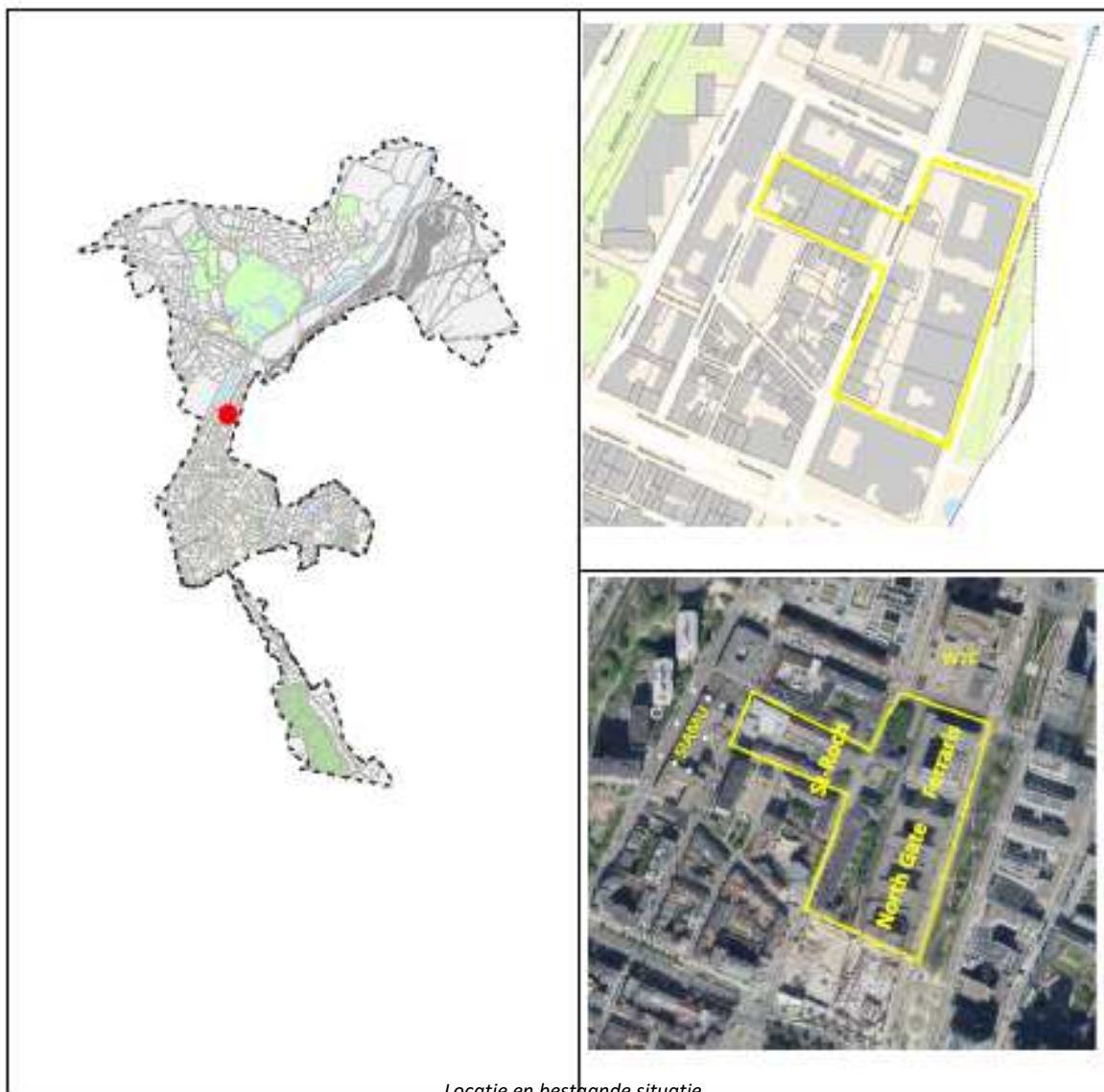
1.2 VOORSTELLING VAN DE BETROKKEN PERIMETER

1.2.1 Algemene locatie van het BBP

De perimeter van het BBP 46_65bis 'Emile Jacqmain' ligt in de Noordwijk van de Stad Brussel. Deze wordt afgebakend door de Koning Albert II-laan, de Antwerpsesteenweg, de Voorstadsstraat, de Frontispiesstraat, de Nicolaystraat en de Volksstraat.

1.2.2 Perimeter van het BBP

De perimeter van het BBP 'Emile Jacqmain' bestrijkt een oppervlakte van ongeveer 38.608 m². Deze omvat de Ferraris-gebouwen, kantoren van de Vlaamse Gemeenschap, alsook de Sint-Rochuskerk, het Sint-Rochusplein en -bouwblok en een sociaal wooncomplex aan de Antwerpsesteenweg.



Locatie en bestaande situatie



Plan van aanleg van het oorspronkelijke BBP (1989)

1.2.3 Samenstelling van het BBP

Het BBP 46_65bis 'Emile Jacqmain' van 7 juni 1989 bestaat uit schriftelijke voorschriften, in combinatie met een plan van de feitelijke situatie, een plan van aanleg en een rooilijnplan.

1.3 MOTIVERING VAN DE OPHEFFING

De volledige opheffing van het BBP 46_65bis 'Emile Jacqmain' wordt gevraagd om de volgende reden: het BBP bevindt zich in het Territorium Noord van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest. Daarin bevindt zich onder meer het Graaf de Ferraris-gebouw, Koning Albert II-laan 20, dat volledig door de diensten van de Vlaamse Gemeenschap wordt gebruikt. De Vlaamse regering wil het gebouw verkopen voor een verhuizing tegen 2024.

Bij die gelegenheid hebben de Stad Brussel en het Brussels Hoofdstedelijk Gewest vastgesteld dat het BBP Emile Jacqmain niet overeenstemt met de visie voor het Territorium Noord, die door het Gewest en de gemeenten in deze perimeter is ontwikkeld. Deze visie wordt weergegeven op bladzijde 9 (punt 4 - Visie) van de nota getiteld 'Projectlines Ferraris'.

Een opheffing van het BBP zou dus een grotere mix van bestemmingen mogelijk maken met als doelstelling maximaal 50% kantoren, minimaal 33% woningen en +/- 10% voorzieningen en, in voorkomend geval, een nieuwe reflectie op de oost-westverbindingen.

2 REDENEN VOOR DE UITWERKING VAN HET BBP

2.1 TIJDSLIJN

Op 17/02/1967 werd het plan van aanleg voor de Noordwijk (BBP 46-21) goedgekeurd. In juni 1979 stelde de gemeenteraad van de Stad vast dat “de huidige economische situatie en de stagnatie van de vastgoedmarkt het niet mogelijk maken het bouwprogramma, zoals oorspronkelijk in het goedgekeurde plan was voorzien, binnen afzienbare tijd voort te zetten”. Hij acht het derhalve noodzakelijk te voorzien in huisvesting met bijbehorende voorzieningen onder goede voorwaarden en besluit derhalve toestemming te vragen voor een gedeeltelijke herziening van het BBP 46-21. Op 13 juni 1988 verzocht de Stad om een herziening van dit plan van aanleg. Aangezien het herzieningsbesluit niet voorafging aan de procedure tot vaststelling van een nieuw plan van aanleg (en derhalve door de Raad van State nietig kon worden verklaard), werd op 24/01/1989 een koninklijk besluit tot intrekking ervan uitgevaardigd. Op 21/02/1989 werd een nieuw koninklijk besluit inzake de herziening verkregen. Het BBP 'Emile Jacqmain 46-65bis' werd op 7 juni 1989 goedgekeurd.

Op 10/11/2005 werd met het BBP Heliport de uitvoering gestart van het programma dat door de gewestregering voor het gebied van gewestelijk belang Heliport is vastgesteld in het gewestelijk bestemmingsplan. De perimeter van dit laatste BBP omvatte een van de bouwblokken van het BBP 'Emile Jacqmain', namelijk de delen B en E van het bouwblok in het BBP dat wordt afgebakend door de Nicolaystraat, de Frontispiesstraat, de Simonsstraat en de Antwerpsesteenweg. Bij de goedkeuring van het BBP Heliport werd het BBP Emile Jacqmain dus gedeeltelijk opgeheven door dit bouwblok uit te sluiten van zijn perimeter.

2.2 DOELSTELLINGEN VAN HET BBP

De perimeter was gelegen in woongebieden en zones van openbaar belang of openbare dienstuitrusting in het sectorplan. Het doel van het BBP was:

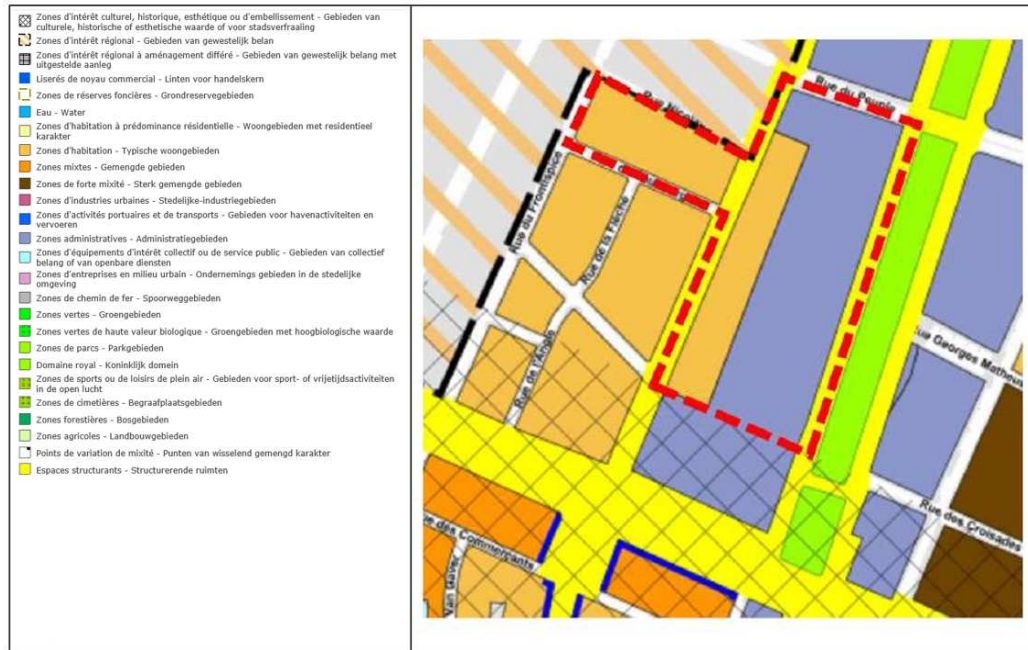
- - het creëren van woongebieden met handelszaken en ontspanningsfuncties op de benedenverdiepingen;
- - het behoud van zones voor school- en sociale voorzieningen en zones met werkplaatsen en/of opslagplaatsen;
- - het creëren van een zone voor openbare voorzieningen en/of openbare diensten en/of kantoren en/of huisvesting;
- - het creëren van een zone voor culturele, sociale of religieuze voorzieningen;
- - het creëren van een zone voor commerciële galerijen.

Voor de uitvoering van dit nieuwe programma zijn inplantingen, bouwhoogtes en dichtheden vastgesteld, alsmede nieuwe zones voor openbare pleinen en openbare doorgangen op private grond.

2.3 EEN VISIENOTA VOOR DE SITE GENAAMD FERRARIS

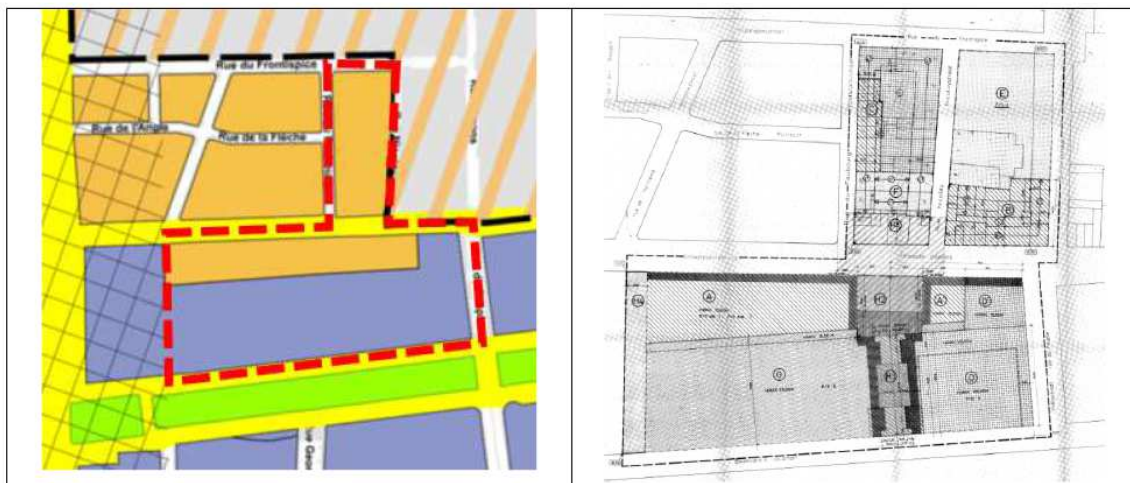
In 2020 kondigde de Vlaamse Gemeenschap aan dat ze het Ferraris-gebouw wil verkopen. Het Brussels Gewest en de Stad zagen hierin een kans om de toekomstige koper ertoe aan te zetten de beginselen van de visie Territorium Noord toe te passen op de BBP-perimeter. Daartoe is een nota 'Projectlines Ferraris' opgesteld om deze beginselen toe te passen op het Graaf Ferraris-gebouw, Albert II-laan nr. 20. Deze nota is terug te vinden in de bijlage van dit effectbeoordelingsverslag. Deze dient als referentiepunt voor de analyse van de effectbeoordelingen in geval van opheffing van het BBP Emile Jacqmain.

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

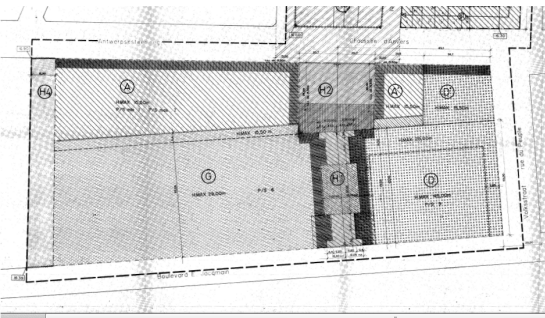
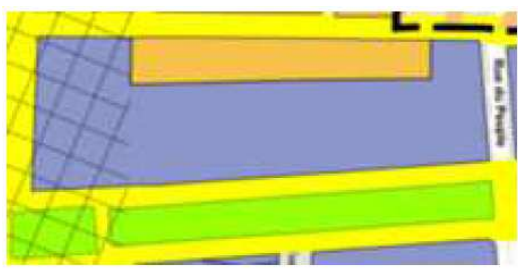


BBP-perimeter (aangegeven door een rode stippellijn) op de kaart van het GBP.

Hier beschrijven we de bijzonderheden van de perimeter met betrekking tot de voorschriften van het BBP en het GBP.

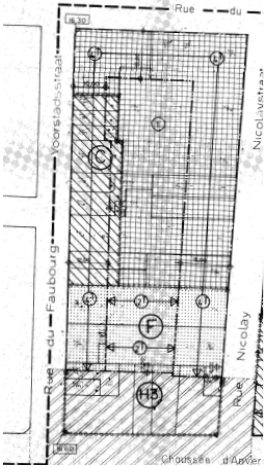
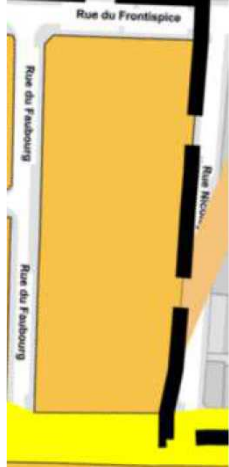


GBP- en BBP-bestemmingsplan

ZONES A & A' in het BBP	
BBP	GBP
	
Deze zones zijn bestemd voor eengezins- of meergezinswoningen. De benedenverdiepingen langs de Antwerpsesteenweg en het aan te leggen plein zijn verplicht bestemd voor handelszaken, dienstverlenende bedrijven en/of voor het publiek toegankelijke ontspanningsfuncties.	Woongebied
<p>IMPACT:</p> <p>Het BBP respecteert de hoofdbestemming van het GBP maar is strenger in die zin dat het een lint van commerciële ontspanningsfuncties oplegt voor de benedenverdiepingen. Het BBP is ook strikter omdat het, in tegenstelling tot het GBP, de bestemmingen 'kantoor' of 'productie-activiteiten' niet toelaat.</p> <p>In tegenstelling tot het GBP, voorziet het BBP:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Niet expliciet in de creatie van voorzieningen (> algemeen voorschrift 0.7 van het GBP); - Niet in een limiet op het aantal hotelkamers (hotels werden in de tijd van het BBP gelijkgesteld aan woningen); - Niet in een limiet op de oppervlaktes van openbaar toegankelijke handelszaken, diensten en ontspanningsfuncties. Waarbij moet worden opgemerkt dat de beperking ervan tot de benedenverdiepingen de risico's van overschrijding van de in het GBP genoemde drempelwaarden beperkt. <p>⇒ De opheffing van het BBP zal het mogelijk maken om huisvesting te behouden door de hoofdbestemming van woongebied in het GBP en zijn algemene voorschrift 0.12. Het GBP staat echter een grotere mix van bestemmingen toe (hetgeen beter beantwoordt aan de huidige doelstellingen voor de Noordwijk), met beperkte maximale oppervlaktes waarbij deze niet worden beperkt tot de benedenverdiepingen. Alleen het opheffen van de verplichting om ontspanningsfuncties te voorzien op de benedenverdiepingen langs de Antwerpsesteenweg en het plein, zou een impact kunnen hebben op de commerciële activering van de benedenverdiepingen. Het GBP verhindert echter niet dat de benedenverdiepingen worden geactiveerd.</p>	

	BBP	GBP
Hoofdbestemmingen	Huisvesting	Huisvesting
Secundaire bestemmingen		
<i>Voorzieningen</i>	/	Max. 250 m ² onder voorbehoud van het algemene voorschrift 0.7
<i>School/sport/sociale en gezondheidsvoorzieningen</i>	/	Max. 1.000 m ² onder voorbehoud van het algemene voorschrift 0.7

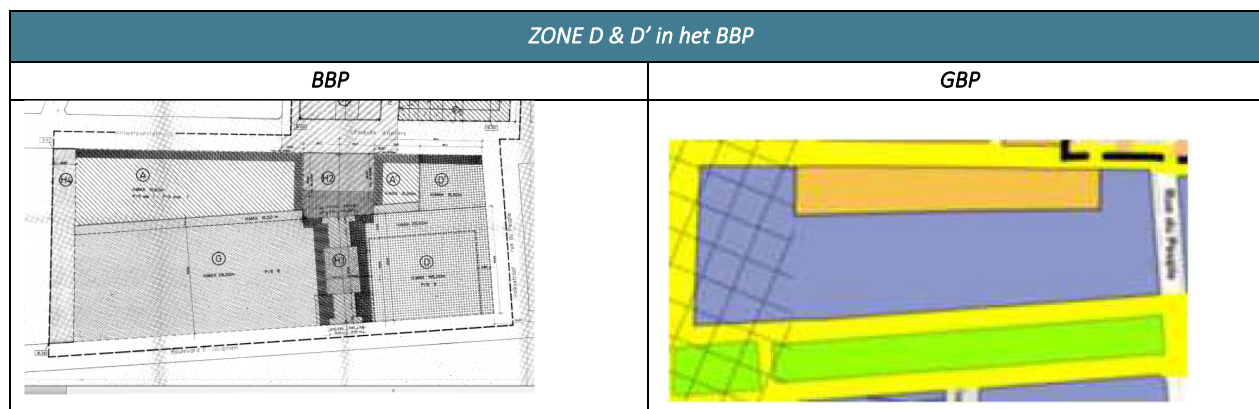
<i>Handel</i>	Verplicht op de benedenverdieping zonder oppervlaktelimiet	Max. 150 m ² op de benedenverdieping Max. 300 m ² tot 1ste verdieping onder voorbehoud van SRO en onder voorwaarden
<i>Productie-activiteiten</i>	/	Max. 250 m ² of 500 m ² met SRO
<i>Kantoor</i>	/	Max. 250 m ² of 500 m ² met SRO
<i>Hotel</i>	Hotel geassocieerd met woningen. Geen maximum aantal kamers	Max. 20 kamers Max. 50 kamers met SRO

ZONE C in het BBP	
BBP	GBP
	
Deze zone is bestemd voor eengezins- of meergezinswoningen. De benedenverdieping kan worden gebruikt voor detailhandel en dienstverlening.	Woongebied
<p>IMPACT: Het BBP neemt de hoofdbestemmingen van het GBP over, maar is strikter in die zin dat het de bestemmingen 'kantoor' of 'productie-activiteiten' niet toestaat, in tegenstelling tot het GBP.</p> <p>In tegenstelling tot het GBP, voorziet het BBP:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Niet expliciet in de creatie van voorzieningen (>< algemeen voorschrift 0.7 van het GBP); - Niet in een limiet op het aantal hotelkamers (hotels werden in de tijd van het BBP gelijkgesteld aan woningen); - Niet in een limiet op de oppervlaktes van handelszaken en dienstverleningsactiviteiten. Waarbij moet worden opgemerkt dat de beperking ervan tot de benedenverdiepingen de risico's van overschrijding van de in het GBP genoemde drempelwaarden beperkt. <p>→ De opheffing van het BBP zal het mogelijk maken om huisvesting te behouden door de hoofdbestemming van woongebied in het GBP en zijn algemene voorschrift 0.12. Het GBP staat echter een grotere mix van bestemmingen toe (hetgeen beter beantwoordt aan de huidige doelstellingen voor de Noordwijk), met beperkte maximale oppervlaktes waarbij deze niet worden beperkt tot de benedenverdiepingen.</p>	

	BBP	GBP
Hoofdbestemmingen	Huisvesting	Huisvesting
Secundaire bestemmingen		

⇒ De opheffing van het BBP zal het mogelijk maken om huisvesting te behouden door de hoofdbestemming van woongebied in het GBP en zijn algemene voorschrift 0.12. Het GBP staat echter een grotere mix van bestemmingen toe (hetgeen beter beantwoordt aan de huidige doelstellingen voor de Noordwijk), met beperkte maximale oppervlaktes, en een sterke inkadering (verplichte maximale oppervlakte) voor de aanwezigheid van productie-activiteiten, in tegenstelling tot het huidige BBP.

	BBP	GBP
Hoofdbestemmingen	Huisvesting	Huisvesting
Secundaire bestemmingen		
<i>Voorzieningen</i>	/	Max. 250 m ² onder voorbehoud van het algemene voorschrift 0.7
<i>School-/sport-/sociale/gezondheidsvoorzieningen</i>	/	Max. 1.000 m ² onder voorbehoud van het algemene voorschrift 0.7
<i>Handel</i>	/	Max. 150 m ² op de benedenverdieping Max. 300 m ² tot 1ste verdieping onder voorbehoud van SRO en onder voorwaarden
<i>Productie-activiteiten</i>	Geen beperking van oppervlaktes en onder voorwaarden van compatibiliteit met huisvesting	Max. 250m ² of 500m ² met SRO en onder voorwaarden van compatibiliteit met huisvesting
<i>Kantoor</i>	/	Max. 250 m ² of 500 m ² met SRO
<i>Hotel</i>	Hotel geassocieerd met woningen. Geen maximum aantal kamers	Max. 20 kamers Max. 50 kamers met SRO

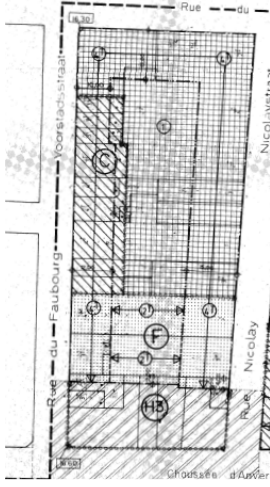
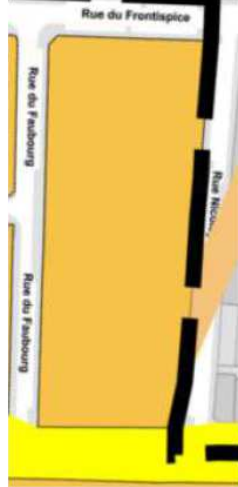


Stad Brussel - Opheffing van het BBP 'Emile Jacqmain'

Rapport dat de afwezigheid aantoont van aanzienlijke effecten op het leefmilieu ten aanzien van bijlage D van het BWRO - 2021

<p>Deze zones zijn bestemd voor voorzieningen. Ze kunnen bestemd worden voor kantoren. Zone D' kan worden bestemd voor huisvesting (...). Indien er kantoren worden gebouwd, moet de benedenverdieping langs de Antwerpsesteenweg worden gebruikt voor detailhandel en dienstverlening en/of voor publiek toegankelijke ontspanningsfuncties.</p> <p>Voorschrift 2.6 voorziet ook in een minimumoppervlakte van 150 m² voor woningen op elke hoek van de zones D en G, aan weerszijden van zone H1. Voorschrift 4.7 voorziet in ontspanningsfuncties (handelszaken/diensten/...) in de benedenverdiepingen langs de H1-zone.</p>	Administratieve zone.
<p>IMPACT:</p> <p>Het BBP heeft als hoofdbestemming 'voorzieningen', hetgeen niet in strijd is met het essentiële gegeven/algemene voorschrift 0.7 van het GBP, noch met de voorschriften van de administratieve zone van het GBP: aangezien het een beperkt deel van de administratieve zone van het GBP is, kan het worden beschouwd als een specificatie van het GBP zonder de hoofdbestemming ervan aan te tasten.</p> <p>Bovendien is het BBP strikter dan het GBP voor de secundaire bestemmingen 'handelszaken' (behalve langs de H1-zone) en 'productie-activiteiten'.</p> <p>⇒ De opheffing van het GBP zal een grotere mix van bestemmingen mogelijk maken (kantoren en woningen, maar ook winkels, productie-activiteiten) en tegelijk voorzieningen toelaten, hetgeen beter beantwoordt aan de huidige doelstellingen voor de Noordwijk en de bestaande situatie.</p>	

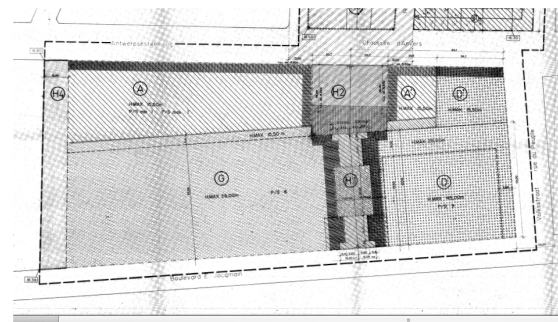
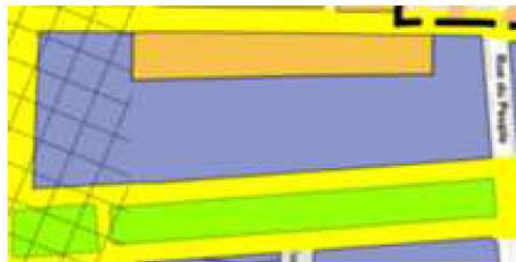
	BBP	GBP
Hoofdbestemmingen	Voorzieningen	Kantoor en huisvesting
Secundaire bestemmingen		
<i>Kantoor</i>	Geen oppervlaktelimit	Hoofdbestemming
<i>Huisvesting</i>	Zone D: 150m ² op de hoeken met zone H1 Zone D': geen maximale oppervlakte	Hoofdbestemming
<i>Voorzieningen</i>	Hoofdbestemming	Geen oppervlaktelimit
<i>Handel</i>	Indien kantoor in zone D': Verplichting van handelszaken op de benedenverdieping zonder oppervlaktelimit Andere zones: /	Max. 1.000 m ² of meer indien SRO
<i>Productie-activiteiten</i>	/	Geen oppervlaktelimiten onder voorwaarden
<i>Hotel</i>	Hotel geassocieerd met woningen. Geen maximum aantal kamers in zone D'	Geen maximum aantal kamers

ZONE F in het BBP	
BBP	GBP
	
Deze zone is bestemd voor religieuze ¹ , sociale en culturele voorzieningen. Ze kan ook worden bestemd voor huisvesting.	Woongebied
<p>IMPACT:</p> <p>Het BBP heeft als hoofdbestemming 'voorzieningen', hetgeen niet in strijd is met het essentiële gegeven/algemene voorschrift 0.7 van het GBP, noch met de voorschriften van het woongebied van het GBP: aangezien het een beperkt deel van het woongebied van het GBP is, kan het worden beschouwd als een specificatie van het GBP zonder de hoofdbestemming ervan aan te tasten.</p> <p>Bovendien is het BBP strikter dan het GBP voor de secundaire bestemmingen 'handelszaak', 'kantoor' en 'productie-activiteit', alsmede voor voorzieningen die cultureel of sociaal-cultureel moeten zijn.</p> <p>In tegenstelling tot het GBP:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Legt het BBP geen beperkingen op voor het aantal hotelkamers (hotels werden ten tijde van het BBP gelijkgesteld aan woningen); - Legt het BBP geen beperkingen op aan de oppervlaktes van voorzieningen (max. 250 m² tot 1000 m² voor school-, culturele, sportieve, sociale en gezondheidsvoorzieningen in het GBP, of meer bij toepassing van 0.7) <p>⇒ De opheffing van het GBP zal een grotere mix van bestemmingen mogelijk maken (kantoren, handelszaken, productie-activiteiten en alle types voorzieningen), hetgeen beter beantwoordt aan de huidige doelstellingen voor de Noordwijk en de bestaande situatie.</p>	

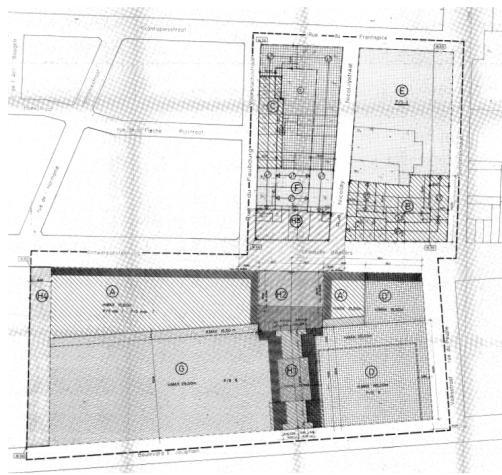

	BBP	GBP
Hoofdbestemmingen	Culturele, sociale en religieuze voorzieningen	Huisvesting
Secundaire bestemmingen		
<i>Huisvesting</i>	Geen maximumoppervlakte	/

¹ In de voorschriften van het BBP staat 'cultuel' (sic).

<i>Voorzieningen</i>	Religieuze en culturele voorzieningen zijn een hoofdbestemming zonder oppervlaktelimiten.	Max. 250 m ² onder voorbehoud van het algemene voorschrift 0.7
<i>School-/sport-/sociale/gezondheidsvoorzieningen</i>	Sociale voorzieningen zijn een hoofdbestemming	Max. 1.000 m ² onder voorbehoud van het algemene voorschrift 0.7
<i>Handel</i>	/	Max. 150 m ² op de benedenverdieping Max. 300 m ² tot 1ste verdieping onder voorbehoud van SRO en onder voorwaarden
<i>Productie-activiteiten</i>	/	Max. 250 m ² of 500 m ² met SRO
<i>Kantoor</i>	/	Max. 250 m ² of 500 m ² met SRO
<i>Hotel</i>	Hotel geassocieerd met woningen. Geen maximum aantal kamers	Max. 20 kamers Max. 50 kamers met SRO

ZONE G in het BBP	
BBP	GBP
	
<p>Deze zone is voornamelijk bestemd voor kantoren. Ze kan worden bestemd voor huisvesting of voor voorzieningen van algemeen belang en/of openbare dienstverlening.</p> <p>Voorschrift 2.6 voorziet ook in een minimumoppervlakte van 150 m² voor woningen op elke hoek van de zones D en G, aan weerszijden van zone H1. Voorschrift 4.7 voorziet in ontspanningsfuncties (handelszaken/diensten/...) in de benedenverdiepingen langs de H1-zone.</p>	<p>Administratieve zone.</p>
<p>IMPACT: De hoofdbestemming in het BBP is 'kantoor', zoals in het GBP, en laat ook woningen en voorzieningen toe, zoals in het GBP. Bovendien is het BBP strikter dan het GBP, aangezien het geen 'handelszaken' (behalve langs de H1-zone) en 'productie-activiteiten' toelaat.</p> <p>⇒ De opheffing van het BBP zal een grotere mix van bestemmingen mogelijk maken (voornamelijk kantoren en woningen, maar ook overal handelszaken en productie-activiteiten), hetgeen beter beantwoordt aan de huidige doelstellingen voor de Noordwijk.</p>	

	BBP	GBP
Hoofdbestemmingen	Kantoor	Kantoor en huisvesting
Secundaire bestemmingen		
<i>Huisvesting</i>	Geen oppervlaktelimieten Min. 150 m ² op de hoeken met zone H1	Hoofdbestemming
<i>Voorzieningen</i>	Geen oppervlaktelimiet	Geen oppervlaktelimiet
<i>Handel</i>	/	Max. 1.000 m ² of meer indien SRO
<i>Productie-activiteiten</i>	/	Geen oppervlaktelimieten onder voorwaarden
<i>Hotel</i>	Hotel geassocieerd met woningen. Geen maximum aantal kamers	Geen maximum aantal kamers

ZONES H1 – H2 – H3 – H4 in het BBP	
BBP	GBP
	
<p>Zone H1: Openbare doorgangszone op private grond met de verplichting tot overkapping en openbare doorgangszone op private grond met de mogelijkheid tot overkapping. Ondergrondse constructies toegestaan</p> <p>Zone H2: Openbare pleinzone op private grond met een deel dat ondergrondse constructies toelaat</p> <p>Zone H3: Zone met openbare pleinen Ondergrondse constructies verboden</p> <p>Zone H4: Openbare doorgangszone op private grond Ondergrondse constructies toegestaan</p>	<p>Zone H1: Administratieve zone</p> <p>Zone H2: Woongebied en administratieve zone</p> <p>Zone H3: Woongebied gekadastreerd als een perceel van de Stad Brussel</p> <p>Zone H4: Administratieve zone</p>
<p>IMPACT: Het effect van de opheffing van het BBP zal zijn dat er geen openbare doorgangen op private grond meer zullen worden vereist om oost-westverbindingen te creëren.</p>	

Kaart van de toelaatbare kantoorsaldi (KaTKS):

We bevinden ons in de maas BRU-12. In het woongebied is het saldo 730 m². In deze GBP-zones is het dus mogelijk om bij opheffing van het BBP vergunningen af te leveren voor de bouw van tot 730 m² extra kantooruimte in verhouding tot de huidige rechtssituatie, mits de voorschriften met betrekking tot het woongebied in het GBP worden nageleefd.

Conclusie:

In de woongebieden van het BBP zal de opheffing van het BBP het mogelijk maken om woningen te behouden door de primaire bestemming van woongebied in het GBP en zijn algemene voorschrift 0.12. Het GBP staat echter een grotere mix van bestemmingen toe, hetgeen beter beantwoordt aan de huidige doelstellingen voor de Noordwijk, met oppervlaktelimiten. Het GBP beperkt deze bestemmingen niet tot de benedenverdiepingen. Alleen het opheffen van de verplichting om ontspanningsfuncties te voorzien op de benedenverdiepingen langs de Antwerpsesteenweg en het plein, zou een impact kunnen hebben op de commerciële activering van de benedenverdiepingen. Het GBP verhindert echter niet dat de benedenverdiepingen worden geactiveerd. Hoewel het GBP een grotere mix van bestemmingen toelaat legt het ook een streng kader op voor de aanwezigheid van productie-activiteiten (opgelegde oppervlaktelimiten), hetgeen niet het geval is in het BBP binnen zone F.

In de BBP-zones D, D' en F, waar het BBP 'voorzieningen' heeft als hoofdbestemming, zal door de opheffing van het BBP een grotere mix van bestemmingen mogelijk zijn, terwijl voorzieningen nog steeds zijn toegestaan, hetgeen beter beantwoordt aan de huidige doelstellingen voor de Noordwijk en de bestaande situatie.



In de administratieve zone van het GBP zal de opheffing van het BBP ook een grotere mix van bestemmingen mogelijk maken, met name een grotere en minder ingekaderde ontwikkeling van de huisvestingsfunctie, alsmede meer mogelijkheden om op de benedenverdiepingen functies te voorzien die zorgen voor animatie (handelszaken, diensten, kleine voorzieningen, werkplaatsen, enz.). Het GBP in de administratieve zone maakt een open programmering binnen de perimeter mogelijk en bereikt zo de doelstelling van de visie van de openbare instanties met max. 50% kantoren, min. 33% woningen en 10% voorzieningen.

Er moet niettemin worden onderstreept dat de opheffing van het BBP tot gevolg zal hebben dat er geen openbare doorgangen op private grond meer zullen worden vereist om oost-westverbindingen te creëren (zones H). Anderzijds zou de opheffing ervan het mogelijk maken om in geval van afbraak en heropbouw van het bouwblok andere opties of benaderingen te overwegen.

3.1 ANALYSE VAN DE ERFGOEDKWESTIE IN HET LICHT VAN DE PLANNEN

<i>Ingeschreven in de inventaris</i>	
	<p>Inventaris van onroerend erfgoed</p> <p>3 gebouwen zijn opgenomen in de inventaris van het onroerend erfgoed van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest.</p> <p>Het BBP vermeldt zelf geen enkel erfgoedvoorschrift.</p>


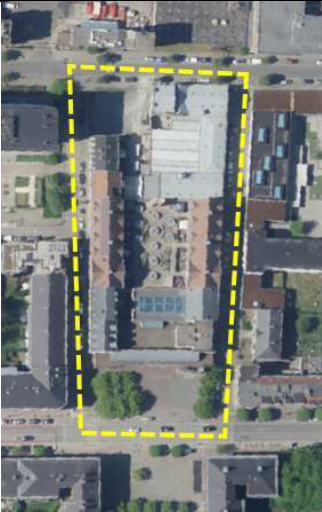
3.2 VERGELIJKENDE ANALYSE VAN DE VOORSCHRIFTEN VAN DE GEWESTELIJKE STEDENBOUWKUNDIGE VERORDENING (GSV) EN HET BBP

ZONES A & A' (blauwe perimenter)		
BBP	Feitelijke situatie 1987	Feitelijke situatie 2019
		
	Voorschriften BBP	GSV
Inplantingen	Op de rooilijn	Op de rooilijn. Bij opheffing van het BBP bestaat de H2-zone met openbare pleinen op private grond niet meer.
Bouwhoogtes	5 bouwlagen (max: 15,50 m)	De aangrenzende constructies hebben allemaal 4 tot 5 bouwlagen. De nieuwe constructies die aangrenzend zullen worden ingeplant, zullen zich in deze bouwhoogtes integreren. We vermelden dat aan het zuidelijke uiteinde de aangrenzende gebouwen (langs de Albert II-laan) hoger zijn. Er kan dus worden voorzien dat er hogere constructies kunnen worden gebouwd. In het geval van een sloop-herbouw van het bouwblok kunnen volgens de GSV de bouwhoogtes hoger zijn dan wat het BBP voorziet (logica van geïsoleerde gebouwen >< logica van aangrenzende gebouwen). In de gewestelijke nota voor Ferraris wordt echter de wens geuit dat de bouwhoogtes van de Antwerpsesteenweg op de schaal van de bestaande bouwhoogtes voor deze steenweg blijven (4-5 bouwlagen).
Diepten	Volle grond over minstens 20% van de zone A Voorschrift 2.1.1 zone non-aedificandi in zone A' in contact met zone D' voor een diepte van 5,40 m.	Uitbreidingen van 3 m in het bouwblok zijn mogelijk zolang er geen overschrijding is van ¼ van de lengte van het perceel.
Dichtheid	V/G: 1 op 2 voor zone A	/
Dak	Deze mogen dakkapellen of inspringende terrassen bevatten	Geen verplicht daktype

Borden	Art. 8. Reclame max. 2 m ²	Titel VI: minder streng voor reclame
Omheining	Art. 6. Max. hoogte 2,2 m	Artikel 6 van het BBP kan worden vervangen door artikel 14, Titel I, van de GSV voor omheiningen op onbebouwde grond (min. hoogte 2 m). De GSV is niet van toepassing op andere soorten omheiningen.
Esthetiek en materialen	Geen blinde gevels Lijst van toegestane materialen	Geen blinde gevels en benedenverdiepingen
Binnenplaatsen en tuinen	Volle grond op 20% van de zone A en A'	Zone voor binnenplaatsen en tuinen met 50% waterdoorlatende oppervlakten

De opheffing van het BBP zal geen noemenswaardige gevolgen hebben voor de inplantingen. Door de configuratie van de gebouwen zijn grote uitbreidingen in de diepte niet mogelijk. Wat de bouwhoogte betreft, zou op het zuidelijke uiteinde hoger kunnen worden gebouwd. In het geval van een sloop-herbouw van het bouwblok kunnen volgens de GSV de bouwhoogtes hoger zijn dan wat het BBP voorziet (logica van geïsoleerde gebouwen >< logica van aangrenzende gebouwen). In de gewestelijke nota voor Ferraris wordt echter de wens geuit dat de bouwhoogtes van de Antwerpsesteenweg op de schaal van de bestaande bouwhoogtes voor deze steenweg blijven (4-5 bouwlagen). Waarbij moet worden vermeld dat wanneer het BBP wordt opgeheven, de H2-zone met openbare pleinen op private grond niet meer bestaat.

We vermelden dat de lage V/G van zone A verzekert dat er meer dan 20% van de grond vrijkomt zodra men de 2,5 bouwlagen overschrijdt. De bouwdiepte wordt dus theoretisch meer ingekaderd door het BBP dan door de GSV. De bestaande configuratie van het terrein (doorlopende bebouwing aan de achterzijde) maakt het echter mogelijk om, via de GSV, de uitbreidingsmogelijkheden sterk te beperken.

Bouwblok Voorstad – Antwerpsesteenweg – Frontispies – Nicolay		
BBP	Feitelijke situatie 1987	Feitelijke situatie 2019
		
	Voorschriften BBP	GSV
Inplantingen	Op de rooilijn. De zone H3 is onbebouwbaar, ook ondergronds	Op de rooilijn.

		Als het BBP wordt ingetrokken, wordt de openbare pleinzone H3 zowel ondergronds als bovengronds bebouwbaar.
Bouwhoogtes	Max. 4 bouwlagen + dak rond de perimeter Voorstad-Frontispies-Nicolay Max. 2 bouwlagen + dak binnenin het bouwblok van zone F (voorzieningen) Max. 1 verdieping binnenin de rest van het bouwblok	De gebouwen hebben allemaal 2 tot 4 bouwlagen rond de perimeters en 1 tot 2 bouwlagen binnenin het bouwblok. Aangezien de gebouwen aan elkaar grenzen, zijn de toegestane bouwhoogtes in het kader van de GSV vergelijkbaar met die in het kader van het BBP.
Diepten	Gebouw: Variërend van 10 tot 15 m afhankelijk van het plan Mogelijkheid om de binnenkant van het blok volledig te bebouwen	Uitbreidingen binnen het bouwblok zijn toegestaan zolang er geen overschrijding is van ¼ van de lengte van het perceel en zolang een goede inrichting van het terrein kan worden gegarandeerd.
Dichtheid	/	/
Dak	Hellend	Geen verplicht daktype
Borden	Art. 8. Reclame max. 2 m ²	Titel VI: minder streng voor reclame
Omheining	Art. 6. Max. hoogte 2,2 m	Artikel 6 van het BBP kan worden vervangen door artikel 14, Titel I, van de GSV voor omheiningen op onbebouwde grond (min. hoogte 2 m). De GSV is niet van toepassing op andere soorten omheiningen.
Esthetiek en materialen	Geen blinde gevels Lijst van toegestane materialen	Geen blinde gevels en benedenverdiepingen
Binnenplaatsen en tuinen	Het BBP maakt het mogelijk om te bouwen binnenin het blok	Zone voor binnenplaatsen en tuinen met 50% waterdoorlatende oppervlakten
Als het BBP wordt opgeheven, wordt het openbare plein (Sint-Rochusplein) zowel bovengronds als ondergronds bebouwbaar. De opheffing van het BBP zal geen noemenswaardige gevolgen hebben voor de inplantingen en de bouwhoogtes. De GSV en het GBP (voorschrift 0.6 voor de bescherming van de binnenterreinen van de bouwblokken) zullen een betere ontwikkeling van de binnenterreinen van de bouwblokken mogelijk maken.		

ZONE D'		
BBP	Feitelijke situatie 1987	Feitelijke situatie 2019

		
	Voorschriften BBP	GSV
Inplantingen	Op de rooilijn	Op de rooilijn of met naleving van de bouwlijn (die zich hier op de rooilijn bevindt).
Bouwhoogtes	5 bouwlagen (max: 15,50 m)	De aangrenzende constructies hebben allemaal 4 tot 5 bouwlagen. De nieuwe constructies die aangrenzend zullen worden ingeplant, zullen zich in deze bouwhoogtes integreren. Er wordt op gewezen dat aan de kant van Ferraris (Volksstraat), het Ferraris-gebouw hoger is. Er kan dus worden voorzien dat op deze plaats hogere constructies kunnen worden gebouwd. In het geval van een sloop-herbouw van het bouwblok kunnen volgens de GSV de bouwhoogtes hoger zijn dan wat het BBP voorziet (logica van geïsoleerde gebouwen >< logica van aangrenzende gebouwen). In de gewestelijke nota voor Ferraris wordt echter de wens geuit dat de bouwhoogtes van de Antwerpsesteenweg op de schaal van de bestaande bouwhoogtes voor deze steenweg blijven (4-5 bouwlagen).
Diepten	Het BBP maakt het mogelijk om in de volledige zone te bouwen.	Inachtneming van de diepte van aangrenzende gebouwen (A'), in geval van aangrenzende gebouwen, zonder $\frac{3}{4}$ van de lengte van het perceel te overschrijden.
Dichtheid	/	/
Dak	Deze mogen dakkapellen of inspringende terrassen bevatten	Geen verplicht daktype
Borden	Art. 8. Reclame max. 2 m ²	Titel VI: minder streng voor reclame
Omheining	Art. 6. Max. hoogte 2,2 m	Artikel 6 van het BBP kan worden vervangen door artikel 14, Titel I, van de GSV voor omheiningen op onbebouwde grond (min. hoogte 2 m). De GSV is niet van toepassing op andere soorten omheiningen.
Esthetiek en materialen	Geen blinde gevels Lijst van toegestane materialen	Geen blinde gevels en benedenverdiepingen

Binnenplaatsen en tuinen	/	Zone voor binnenplaatsen en tuinen met 50% waterdoorlatende oppervlakten
<p>De opheffing van het BBP zal geen noemenswaardige gevolgen hebben voor de inplantingen. Als gevolg van de configuratie van de gebouwen in de aangrenzende zone A' zal de diepte van de gebouwen lager zijn bij toepassing van de GSV. Wat betreft bouwhoogtes, aan de Ferraris-kant (Volksstraat), is het gebouw hoger. Er kan dus worden voorzien dat op deze plaats hogere constructies kunnen worden gebouwd. In het geval van een sloop-heropbouw van het bouwblok kunnen volgens de GSV de bouwhoogtes hoger zijn dan wat het BBP voorziet</p>		

(logica van geïsoleerde gebouwen >> logica van aangrenzende gebouwen). In de gewestelijke nota voor Ferraris wordt echter de wens geuit dat de bouwhoogtes van de Antwerpsesteenweg op de schaal van de bestaande bouwhoogtes voor deze steenweg blijven (4-5 bouwlagen).

ZONES D & G		
BBP	Feitelijke situatie 1987	Feitelijke situatie 2019
		
	Voorschriften BBP	GSV
Inplantingen	Het BBP voorziet in onbebouwde zones (H1, H2 en H4). Voor het overige is de bouwlijn niet gedefinieerd.	Op de rooilijn of langs de bestaande bouwlijn, die op straatniveau is gemarkeerd. De zones H1/H2/H4 van de openbare ruimtes op private grond zullen verdwijnen.
Bouwhoogtes	Zone D: bouwhoogtes van 29 m met maximale uitbreiding mogelijk aan de kant van de Koning Albert II-laan tot 45 m Zone G: bouwhoogtes van max. 29 m	De gebouwen in zone G grenzen aan elkaar, en eventuele uitbreidingen van bestaande gebouwen zullen in de bestaande bouwhoogtes worden geïntegreerd. Voor zone D en/of in geval van herbouw van gebouwen in de zones G en D, kunnen de gebouwen als geïsoleerd worden beschouwd. De maximale hoogte ervan zal dan, volgens de GSV, worden vastgesteld in verhouding tot de gemiddelde hoogte van naburige gebouwen. Afgezien van de woningen met een hoogte van ongeveer 15,5 m aan de achterzijde van deze zones (Antwerpsesteenweg) hebben de omringende gebouwen allemaal dezelfde of hogere bouwhoogtes, met 103 m voor de WTC- en Belgacom-torens, 35 tot 43 m voor de gebouwen aan de andere kant van de Koning Albert II-laan, 85 m voor de kantoren van Euroclear en 57 m voor het nieuwe gebouw Noord Building ('Quatuor'). Er kan dus worden voorzien dat de gebouwen aanzienlijk grotere bouwhoogtes krijgen bij opheffing van het BBP. In de gewestelijke nota Ferraris wordt aanbevolen te verwijzen naar de bouwhoogtes van het recente naburige Quatuor-gebouw (hoogbouwelement van ongeveer 57 m op de hoek Albert II/Kleine Ring en 45 m in de buurt van de BBP-perimeter).

Diepten	Het BBP maakt het mogelijk om in het hele gebied te bouwen	Voor zone G worden de constructies beschouwd als aangrenzend en gelden dus de strengere regels van de GSV (max ¼ van het perceel...). Voor zone D en/of in geval van herbouw in de zones D en G kunnen de constructies als geïsoleerd worden beschouwd en wordt volgens de GSV rekening gehouden met het beginsel van de goede inrichting.
Dichtheid	Zone D: V/G: 9 Zone G: V/G: 6	/
Dak	Deze mogen dakkapellen of inspringende terrassen bevatten	Geen verplicht daktype
Borden	Art. 8. Reclame max. 2 m ²	Titel VI: minder streng voor reclame
Omheining	Art. 6. Max. hoogte 2,2 m	Artikel 6 van het BBP kan worden vervangen door artikel 14, Titel I, van de GSV voor omheiningen op onbebouwde grond (min. hoogte 2 m). De GSV is niet van toepassing op andere soorten omheiningen.
Esthetiek en materialen	Geen blinde gevels Lijst van toegestane materialen	Geen blinde gevels en benedenverdiepingen
De opheffing van het BBP zou gevolgen kunnen hebben voor de bouwhoogtes van de gebouwen, met aanzienlijke verhogingen. De zones H1/H2/H4 van de openbare ruimtes op private grond zullen verdwijnen. De opheffing van het BBP zal leiden tot het verdwijnen van de V/G. Niettemin hebben de toegestane V/G – in combinatie met bouwhoogtes – massieve en zeer dichte constructies mogelijk gemaakt. Bovendien beveelt de nota Ferraris aan om in geval van herbouw een V/G aan te houden die vergelijkbaar is met de bestaande situatie, waardoor het mogelijk wordt de grondoppervlakte van de gebouwen te beperken als de bouwhoogtes hoger zijn. De GSV zal het mogelijk maken de inplanting van gebouwen in te kaderen in de rooilijn, in overeenstemming met de bestaande bouwlijn, hetgeen door het BBP niet wordt gegarandeerd.		

Conclusie:

De opheffing van het BBP Emile Jacqmain zal geen significante gevolgen hebben voor de inplantingen en de bouwhoogtes, behalve voor de zones D en G, waar de bouwhoogte aanzienlijk hoger kan zijn. De nota Ferraris beveelt aan om in geval van herbouw een V/G aan te houden die vergelijkbaar is met de bestaande situatie, waardoor het mogelijk wordt de grondoppervlakte van de gebouwen te beperken als de bouwhoogtes hoger zijn.

Hogere bouwhoogtes dan deze voorzien in het BBP zouden ook kunnen worden ontwikkeld aan het uiteinde van de zones A en D', of zelfs in het geval van sloop-herbouw in het gehele bouwblok, voor de zones A-A'-D'. Dit effect is echter beperkt, gezien het door het Gewest uitgesproken voornemen om de bouwhoogtes van de Antwerpsesteenweg te handhaven op het niveau van de huidige bouwhoogtes (4-5 bouwlagen).

De opheffing van het BBP zal aanzienlijke gevolgen hebben voor de H-zones, die niet langer beschermd zijn. De rest van de zone H3 is eigendom van de Stad Brussel. In dit opzicht kan worden aangenomen dat, zelfs indien deze zone door de opheffing van het BBP bebouwbaar wordt op grond van de GSV en het GBP, deze

openbare ruimte behouden zal blijven, waarbij de gemeentelijke overheid de controle behoudt over het openbare karakter van het plein. Het behoud ervan op lange termijn zal echter afhangen van de evolutie van de politieke wensen in de loop van de tijd.

Voor de zones H1-H2-H4 staat de GSV niet toe dat deze openbare ruimtes op private grond worden gehandhaafd. Als men deze oost-westverbindingen wil handhaven, moet een ander instrument worden gebruikt (rooiplan, onteigening, akte van erfdienstbaarheid enz.).

Voor het bouwblok Voorstad-Frontispies-Nicolay zal de toepassing van de GSV en het GBP (voorschrift 0.6 voor de bescherming van de binnenterreinen van de bouwblokken) een betere inrichting van de binnenterreinen van de bouwblokken mogelijk maken dan het BBP (dat volledige bebouwing toestaat).

4 ANALYSE VAN DE CRITERIA OM DE VERMOEDELIJKE OMVANG VAN DE EFFECTEN VAN DE PLANNEN VAST TE STELLEN

4.1 DE MATE WAARIN HET PLAN IN KWESTIE EEN KADER DEFINIEERT VOOR ANDERE PROJECTEN OF ACTIVITEITEN

Het BBP legt de regels vast voor de inrichting binnen een bepaalde perimeter zodat een kader kan worden opgesteld voor de ontwikkeling van projecten of activiteiten binnen de perimeter.

Met de totale opheffing van het BBP 'Emile Jacqmain' zullen de bestaande reglementen en stedenbouwkundige bepalingen, zoals het GBP en de GSV, strikt van toepassing worden om de bouwbestemmingen en -eigenschappen vast te leggen. De strategische documenten, zoals het GPDO of op termijn ook het GemPDO (in ontwikkeling), zullen op hun beurt de strategische ontwikkelingsprincipes bepalen. Elk project moet dan beantwoorden aan het beginsel van de 'goede inrichting van de ruimte'. De nota Ferraris en de voor het Territorium Noord gegeven richtsnoeren zullen een kader bieden voor dit beginsel van de goede inrichting van de ruimte.

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

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

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

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

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

4.2.1 Het Gewestelijk plan voor duurzame ontwikkeling (GPDO)

Het GPDO, definitief goedgekeurd op 12 juli 2018, heeft de ambitie om gepaste antwoorden te bieden op de uitdagingen en inzet waarmee Brussel momenteel te maken heeft.

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

- In een prioritaire vergroeningszone;
- Binnen een prioritair ontwikkelingsgebied;
- Binnen een stadsvernieuwingsgebied;
- Binnen een structurerend openbaar vervoersnetwerk (prioriteitspool).

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

4.2.2 Bijzonder Bestemmingsplan (BBP)

Het BBP is goedgekeurd in 1989, ofwel voor de goedkeuring van het GBP in 2001. Sindsdien werd het GBP gedeeltelijk gewijzigd, om het hoofd te bieden aan de demografische groei en het gebrek aan schoolinfrastructuren en woningen. Dit gewijzigde plan, het demografisch GBP genoemd, werd goedgekeurd op 02/05/2013 en is van toepassing sinds 21/12/2013.

Een van de voornaamste nieuwigheden die zijn aangebracht door het demografisch GBP, bestaat uit de mogelijkheid om een grotere mix van bestemmingen te creëren in de administratieve zones, door met name de reconversie van de lege kantoorgebouwen in woningen aan te moedigen, en door de veel ruimere inplanting van woningen mogelijk te maken.

=> Rekening houdend met die nieuwigheden, en gelet op de bovenvermelde vergelijkende analyse zal de totale opheffing van het BBP in overeenstemming zijn met het nieuwe doel van het GBP inzake de mix binnen de administratieve zones/kantoorzones.

4.2.3 Het Gemeentelijke Ontwikkelingsplan

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

Een bewoonde, stabiele en solidaire stad;

Een stad als motor van geïntegreerde economische en toeristische ontwikkeling;

Een stad die voor iedereen toegankelijk is, in functie van een betere verdeling van de ruimte;

Een groene, nette en duurzame stad;

Een mooie stad, die aangenaam is om in te wonen;

Een stad met goede voorzieningen, ten dienste van iedereen;

Een hoofdstad, stad op mensenmaat;

Een georganiseerde stad.

Het GemOP van 2004 wilde het BBP Emile Jacqmain wijzigen om een mix van functies te herstellen. In het GemOP wordt deze zone ook omschreven als een zone voor de versterking, bescherming en renovatie van huisvesting.

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

=> De opheffing van het BBP is niet in strijd de verschillende doelstellingen die zijn vastgelegd door het GemOP. Integendeel, de opheffing ervan zou beantwoorden aan de doelstellingen van het GemOP.

4.2.4 Conclusie

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

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

Het plan dateert van 1989 en in die tijd werd de duurzame en milieudimensie nog weinig geïntegreerd. Het bevat dan ook geen specifieke voorschriften ter zake. De opheffing ervan zal dan ook niet leiden tot het verdwijnen van milieuoverwegingen en zal geen gevolgen hebben voor de bevordering van duurzame

ontwikkeling, aangezien de opheffen bepalingen uitvoeriger worden behandeld in andere bestaande reglementen. De opheffing van het BBP druist trouwens geenszins in tegen de verschillende ecologische doelstellingen die we vandaag kennen. De site blijft onderworpen aan de verschillende geldende milieuwetgevingen die bedoeld zijn om de burgers en de natuur te beschermen door dwingende kwaliteitsnormen op te leggen.

4.4 DE MILIEUPROBLEMEN DIE VERBONDEN ZIJN AAN DE OPHEFFING VAN HET PLAN

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

4.4.1 Methodologische inleiding tot thematische effectbeoordeling

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

BBP-zone	Bestemming en	Inplanting-bouwhoogtes
A-A'	<ul style="list-style-type: none"> - geen verplichting meer van een lint met ontspanningsfuncties op de benedenverdiepingen - Het GBP staat meer secundaire bestemmingen toe (kantoren, productie-activiteiten) en beperkt de drempel ervan 	<ul style="list-style-type: none"> - opheffing van de H2-zone (pleintje) die bebouwbaar wordt - mogelijkheid om voor de gebouwen in het zuiden van de zone (in de buurt van de gebouwen aan de Albert II-laan) hoger te bouwen dan volgens het BBP - in geval van sloop-herbouw van het gehele bouwblok, mogelijkheid om hoger te bouwen in het gehele blok. In de gewestelijke nota voor Ferraris wordt echter de wens geuit dat de bouwhoogtes van de Antwerpsesteenweg op de schaal van de bestaande bouwhoogtes voor deze steenweg blijven (4-5 bouwlagen). - diepte wordt strenger gekadreerd in het BBP in zone A dankzij de V/G tussen 1 en 2.
C	<ul style="list-style-type: none"> - Het GBP staat meer secundaire bestemmingen toe (kantoren, productie-activiteiten) en beperkt de drempel ervan - geen beperking meer van winkels op de benedenverdiepingen. 	<ul style="list-style-type: none"> - opheffing van zone H3 (pleintje) die bebouwbaar wordt - toepassing van de GSV en het GBP (voorschrift 0.6 voor de bescherming van de binnenterreinen van de bouwblokken) zullen een betere ontwikkeling van de binnenterreinen van de bouwblokken mogelijk maken.
Mix van woningen-bedrijven	<ul style="list-style-type: none"> - Het GBP staat meer secundaire bestemmingen toe (kantoor, handelszaken) en beperkt de drempel ervan (ook voor productie-activiteiten) 	

F	<ul style="list-style-type: none">- de hoofdbestemming is niet langer 'voorzieningen', ook al blijven deze mogelijk door toepassing van de voorschriften van het WG of algemeen voorschrift 0.7 van het GBP- een grotere mix van bestemmingen mogelijk (kantoren, handelszaken, soorten voorzieningen en productie-activiteiten)	
---	---	--

D-D'	<ul style="list-style-type: none"> - de hoofdbestemming is niet langer 'voorzieningen', ook al blijven deze mogelijk door toepassing van de voorschriften van het AG of algemeen voorschrift 0.7 van het GBP - een grotere mix van bestemmingen is mogelijk (kantoren, voorzieningen, maar ook woningen, handelszaken en productie-activiteiten in de hele zone D-D') 	<p>ZONE D':</p> <ul style="list-style-type: none"> - mogelijkheid om voor de gebouwen in het zuiden van de zone (in de buurt van de gebouwen aan de Albert II-laan) hoger te bouwen dan volgens het BBP - in geval van sloop-herbouw van het gehele bouwblok, mogelijkheid om hoger te bouwen in het gehele blok. In de gewestelijke nota voor Ferraris wordt echter de wens geuit dat de bouwhoogtes van de Antwerpsesteenweg op de schaal van de bestaande bouwhoogtes voor deze steenweg blijven (4-5 bouwlagen). - diepte/waterdoorlaatbaarheid/bodemgebruik strenger gekadreed door de GSV (geen limiet in het BBP) - Zone D: idem als zone G
G	<ul style="list-style-type: none"> - een grotere mix van bestemmingen is mogelijk (woningen als hoofdfunctie, maar ook handelszaken in de volledige zone en productie-activiteiten) 	<ul style="list-style-type: none"> - opheffing van de zones H1, H2 en H4 (pleintje en doorgangen) die bebouwbaar worden - mogelijkheid om hoger te bouwen (gemiddelde hoogte van naburige gebouwen) in zone D of in geval van herbouw. In de gewestelijke nota Ferraris wordt echter aanbevolen de bouwhoogtes van het recente naburige Quatuor-gebouw als referentie te nemen. - afschaffing van de door het BBP opgelegde V/G. Niettemin hebben de toegestane V/G in combinatie met de bouwhoogtes massieve en zeer dichte constructies mogelijk gemaakt. - De GSV zal het mogelijk maken de inplanting van gebouwen in te kaderen op de rooilijn, in overeenstemming met de bestaande bouwlijn, hetgeen door het BBP niet wordt gegarandeerd.
H	<p>- het is niet langer vereist om openbare doorgangen op private grond te behouden</p>	

Om de effecten te kunnen beoordelen, met name in het geval van sloop-herbouw van de BBP-zones D en G, is een scenario ontwikkeld. Dit is toegespitst op de BBP-zones D en G, de zones die de meeste gevolgen dragen van de opheffing van het BBP, en is gebaseerd op het potentieel dat het GBP en de GSV bieden, in het kader van de visienota voor het Territorium Noord en deze voor de site 'Ferraris'.

De belangrijkste kenmerken van dit scenario zijn de volgende:

- Bestemmingen: 50% kantoren, 33% woningen, 10% voorzieningen en 7% andere secundaire bestemmingen (handelszaken, kleine productie-activiteiten)
- Dichtheid:
 - o Ferraris-gebouw: in de visienota voor Ferraris wordt geadviseerd het huidige bruto vloeroppervlak te handhaven, maar plaatselijk hogere bouwhoogtes toe te staan (volumespel);
 - o Zone G wordt niet behandeld in de visienota Ferraris. Het BBP beperkt de bouwhoogtes tot lager dan de vastgestelde gemiddelde bouwhoogtes in de wijk. In dit gebied kan dus een

toename van het aantal m² worden verwacht als het BBP wordt opgeheven. Om deze toename te beoordelen kan een soortgelijke V/G in aanmerking worden genomen als die van het naburige Ferraris-terrein, zoals verkregen door toepassing van de visienota.

- Bouwhoogtes: In de visienota voor Ferraris wordt geadviseerd de hoogste volumes af te stemmen op die van het naburige Quatuor-gebouw, d.w.z. een maximum van R+19 (20 bouwlagen). Waarbij wordt opgemerkt dat als de gemiddelde hoogte van de naburige gebouwen in acht wordt genomen, we op een hoogte van ongeveer 65 m komen, ofwel een maximum van 21,5 bouwlagen, wat vergelijkbaar is met de 20 bouwlagen van de Ferraris-nota.

Dit scenario impliceert dus voor de zones D en G, ten opzichte van wat is toegestaan volgens het BBP:

- Een grotere mix van functies (een deel van de kantoren wordt vervangen door huisvesting en andere secundaire bestemmingen).
- In sommige gevallen hogere bouwhoogtes (in de orde van 5 bouwlagen hoger dan de door het BBP toegestane hoogte voor een groot deel van zone D, en in de orde van 10 bouwlagen hoger voor het grootste deel van zone G), maar dit impliceert minder massieve en meer opgesplitste volumes, waarbij de V/G vergelijkbaar blijft met die van het bestaande Ferraris-gebouw.
- Een toename van het aantal m² bebouwbaar vloeroppervlak in zone G, waar een soortgelijke V/G zal worden toegepast als die van de naburige gebouwen (Quatuor en visienota voor Ferraris).

In onderstaande tabel wordt voor de zones D en G een overzicht gegeven van de belangrijkste kerncijfers voor de bestaande situatie, de mogelijkheden die door het BBP worden geboden en de verwachte situatie bij intrekking van het BBP. Deze cijfers zijn in de rest van het verslag gebruikt voor de effectbeoordeling.

	Kantoren	Huisvesting	Voorzieningen	Andere	Totaal
M² vloeroppervlak					
Bestaand (bovengronds)	106.000	0	0	0	106.000 m²
Potentieel BBP*	83.850	300	21.600	5250	111.000 m²
Geraamd (indien BBP wordt ingetrokken)	64.000	42.240	12.800	8960	128.000 m²
Vershil BBP - Geraamd					
Vloeroppervlak (m ²)	-19.850	41.940	-8800	3710	+ 17.000 m²
Aantal bewoners****		910			+ 910 bew
Aantal werknemers**	-993	0	-176	56	-1.113 arbeidsplaatsen
Aantal bezoekers***	-99	84	-880	1113	+218 bezoekers

*Aannames voor de berekening van het potentieel van het BBP:

Zone D: 50% voorzieningen en 45% kantoren (gemengde bestemmingen) + 150 m² huisvesting en rest = handelszaken

Zone G: 95% kantoren + 150 m² huisvesting en rest = handelszaken

** Aannames: kantoor: 1 arbeidsplaats/20m²; voorzieningen: 1 arbeidsplaats/50m²; andere: 1,5/100m²

*** Aannames: kantoor: 1 bezoeker/10 arbeidsplaatsen; huisvesting: 1 bezoeker/5 woningen; voorzieningen: 10 bezoekers/100m²; overig=handel: 30 bezoekers/100m²

**** Aannames: 1 woning = gemiddeld 100 m² bruto vloeroppervlak; gemiddelde grootte van huishoudens is 2,17 personen/huishouden (= gewestelijk gemiddelde 2019)

4.4.2 Op stedenbouwkundig niveau

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

→ **Met betrekking tot de bestemmingen**

Het is belangrijk om op te merken dat de inhoud van het BBP 'Emile Jacqmain' werd goedgekeurd voordat het GBP verscheen. Het gevolg is dat de elementen van het BBP die afwijken van het momenteel van kracht zijnde Demografisch GBP, impliciet werden opgeheven (zie de verklarende omzendbrief nr. 15 betreffende het stelsel van de impliciete opheffing van 28/06/2001 en de onderstaande analyse).

Bij opheffing van het BBP laten de voorschriften van het GBP een grotere mix van bestemmingen toe binnen de verschillende zones, met name door de inplanting van woningen in de administratieve zones te faciliteren, waardoor het mogelijk wordt om de doelstelling van 1/3 woningen te bereiken, zoals beoogd in de visie voor het Territorium Noord. Alleen het einde van de verplichting om een activeringslint te creëren op de benedenverdiepingen van de Antwerpsesteenweg zou het risico kunnen inhouden dat het commerciële lint van de as wordt onderbroken. Niettemin biedt het GBP de mogelijkheid om handelszaken en andere ontspanningsactiviteiten op de benedenverdieping te creëren, of zelfs op de 1ste verdieping.

Hoewel niet opgenomen in het BBP of het GBP, wordt in de nota 'Projectlines Ferraris' aangegeven dat men de groene ruimte op de hoek van de Antwerpsesteenweg en de Vooruitgangstraat zou willen verbeteren, hetzij door een betere landschappelijke inpassing, hetzij door compensatie als de hoek wordt afgesloten (blz. 20).

Tot slot garandeert voorschrift 0.12 dat de bestaande huisvesting wordt beschermd.

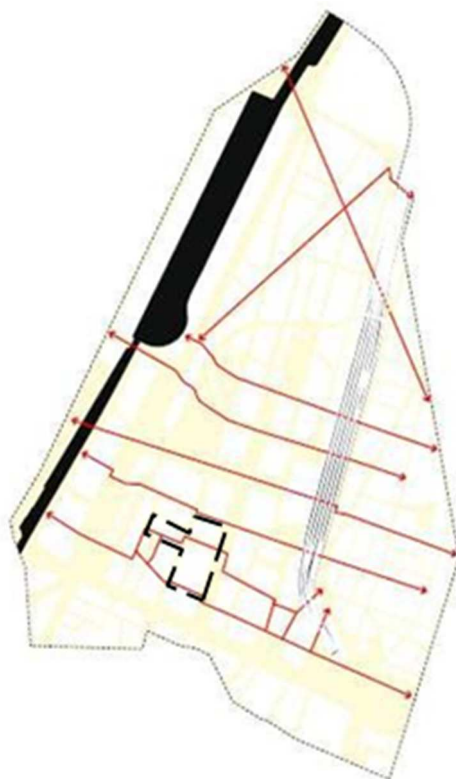
→ **Met betrekking tot de fysieke kenmerken**

De opheffing van het BBP impliceert dat de fysieke bouwkenmerken die daarin zijn gedefinieerd, niet langer van toepassing zijn. De kenmerken zoals gedefinieerd in de GSV worden dan van kracht. De opheffing kan dus een invloed hebben op de toekomstige ontwikkeling van de wijk, in die zin dat ze soms preciezer of specifiekere zijn dan in de GSV.

Wat de inplanting betreft, zal tijdens het openbaar onderzoek naar de opheffing van het BBP een ontwerp van rooilijnplan (ter vervanging van de bestaande plannen) worden ingediend, dat vervolgens door het College/de Raad zal worden goedgekeurd op het moment van de definitieve opheffing van het BBP.

De voorgevelrooilijnen bevinden zich vooraan aan de weg en recreëren gesloten bouwblokken zonder achteruitbouwstrook. De inplantingsprincipes van de GSV volgen dus deze rooilijnlogica.

Het BBP bevat echter wel verscheidene openbare doorgangszones op private grond H1/H2/H3/H4. Deze zones zijn belangrijk om het Sint-Rochusplein, dat de openbare ruimte markeert, te behouden, maar ook om de oost-westverbindingen te vergemakkelijken, een van de doelstellingen van het project plan van aanleg voor Maximiliaan-Vergote en de visie Territorium Noord. Toch kunnen deze verbindingen sterk worden verbeterd in termen van zichtbaarheid, gebruik, toegankelijkheid voor iedereen, enz. Ook de nota 'Projectlines Ferraris' wijst op de noodzaak om deze oost-westverbindingen te behouden, eerst visueel en vervolgens geactiveerd.



Visie Territorium Noord 'Versterking van de oost-westverbindingen', Atlas Territorium Noord, 2020.

De opheffing van het BBP zal aanzienlijke gevolgen hebben voor de H-zones, die niet langer beschermd zijn. De rest van de zone H3 is eigendom van de Stad Brussel. In dit opzicht kan worden aangenomen dat, zelfs indien deze zone door de opheffing van het BBP bebouwbaar wordt op grond van de GSV en het GBP, deze openbare ruimte behouden zal blijven, waarbij de gemeentelijke overheid de controle behoudt over het openbare karakter van het plein. Het behoud ervan op lange termijn zal echter afhangen van de evolutie van de politieke wensen in de loop van de tijd.

Voor de zones H1-H2-H4 staat de GSV niet toe dat deze openbare ruimtes op private grond worden gehandhaafd. Als men deze oost-westverbindingen wil handhaven, moet een ander instrument worden gebruikt (rooiplan, onteigening, akte van erfdienstbaarheid).

Op het niveau van de diepten is de GSV gedeeltelijk soepeler, in die zin dat die het mogelijk maakt om de bouwoppervlakte meer dan 3 m uit te breiden in vergelijking met de bebouwing van de bijbehorende percelen. Niettemin mag in het geval van aangrenzende constructies het bebouwde deel niet meer dan $\frac{3}{4}$ van het perceel bedragen. Deze beginselen zouden gevolgen kunnen hebben voor de zones A, A', B en de wijk Nicolay/Voorstad/Frontispies/Antwerpsesteenweg. Niettemin zullen deze gevolgen zeer gering zijn, gezien de nog beschikbare bebouwbare ruimte overeenkomstig de regels van de GSV. De toepassing van de GSV- en GBP-voorschriften zal het daarentegen mogelijk maken om de binnenterreinen van bouwblokken voor het bouwblok Nicolay/Voorstad/Frontispies/Antwerpsesteenweg beter te valoriseren.

In **termen van bouwhoogtes** legt het BBP precieze bouwhoogtes op, die vermeld worden op het plan. Bij opheffing van het BBP wordt de GSV van toepassing. De GSV legt op algemene wijze bouwhoogtes op die vergelijkbaar zijn met die van de aangrenzende gebouwen. Langs de rand van de perimeter van het BBP (voornamelijk aan de kant van Albert II) zijn de bouwhoogtes in het algemeen hoger, waarbij sommige kantoorgebouwen bijna twee keer zo hoog zijn als het Ferraris-gebouw, dat door de administratie van de Vlaamse Gemeenschap wordt gebruikt. Als gevolg daarvan zal de opheffing van het BBP aanzienlijke verhogingen van de bouwhoogtes mogelijk maken, vooral aan de kant van de Koning Albert II-iaan. De mogelijkheid om op deze locatie hoge gebouwen neer te zetten, beantwoordt aan de criteria voor hoge gebouwen die in het GPDO zijn vastgesteld: a) een hoog gebouw moet zich openstellen voor de wijk door middel van een gemengd programma van bestemmingen, en b) het moet zich bevinden in een multimodaal gebied. Aan deze 2 criteria zou worden voldaan in het geval van de opheffing van het BBP.

Bovendien zouden hogere gebouwen een aanvulling vormen op de cluster van hoge gebouwen die is vastgesteld in de gewestelijke studie 'Definitie van algemene beginselen voor de locatie en integratie van hoge gebouwen' van 2012 door bureau BUUR. Voor de zones D en G ten slotte, leidt de toepassing van BBP, gezien de betrekkelijk geringe toegestane bouwhoogtes en de maximaal toegestane dichtheden (V/G) in de orde van 6 tot 9 (wat zeer dicht is), tot massieve volumes en binnenterreinen in de bouwblokken van lage kwaliteit. De opheffing ervan zal het dus mogelijk maken de bouwhoogtes te herzien volgens de beginselen die in de nota 'Projectlines Ferraris' worden aanbevolen. In punt 6.4 'Volumetrie' (blz. 22) wordt in de nota aanbevolen de dichtheid op het Ferraris-terrein niet te verhogen, maar met het oog op de verluchting van het stedelijk weefsel een variatie van de bouwhoogtes toe te staan met een maximum van R+19 voor projecten met een gemengd programma en een hoog percentage huisvesting (min. 33%). Deze bouwhoogtes komen in grote lijnen overeen met de gemiddelde bouwhoogtes van de omliggende gebouwen waarop de GSV betrekking heeft.

Wat de **esthetiek van gebouwen** betreft, legt het BBP bepaalde regels op met betrekking tot materialen voor gevels of daken. De GSV bevat geen specifieke eisen inzake de toegestane dak- of materiaaltypes.

De opheffing van het BBP zal niettemin geen impact hebben. De BBP-voorschriften voor de gevels zijn namelijk beperkend en laten geen kwalitatief en eigentijds project toe. De BBP-voorschriften voor daken zijn daarentegen zeer algemeen en niet-restrictief. Elk project in de perimeter zal evenwel in overeenstemming moeten zijn met de gewestelijke visie voor het Territorium Noord (blz. 20 – punt 6.3 Circulariteit en aanpassing aan het klimaat) door het bevorderen van het behoud van gebouwen, het hergebruik van materialen, het valoriseren van de ondergrond, het anticiperen op aanpasbaarheid, de vergroening en waterafvoer, en door de ambities van het Europese project 'Positive Energy District' te integreren.

Het BBP bevat ook andere voorschriften, met name met betrekking tot omheiningen, uithangborden en reclame, die ofwel gedetailleerder en actueler kunnen worden behandeld in de GSV (uithangborden en reclame), ofwel geen algemene gevolgen hebben voor de stedenbouwkundige planning in de wijk (bepaling inzake omheiningen).

Met betrekking tot het erfgoed

Het BBP 'Emile Jacqmain' bevat geen voorschriften voor het behoud van het erfgoed. In dit opzicht en gezien bovenstaande analyses zal de opheffing van het BBP geen gevolgen hebben voor het erfgoed.

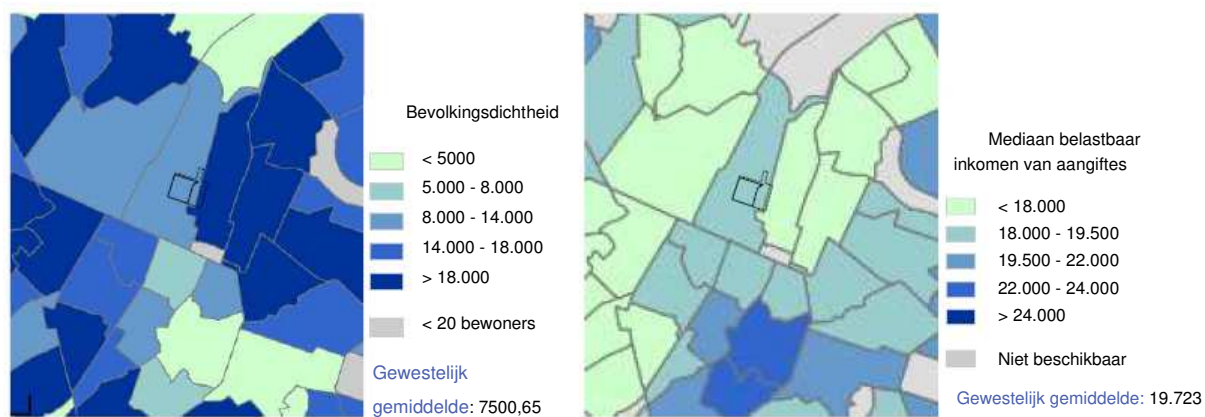
4.4.3 Op socio-economisch niveau

In het algemeen kan de opheffing van het BBP een impact hebben op het sociale en economische domein omdat er een grotere mix wordt gecreëerd:

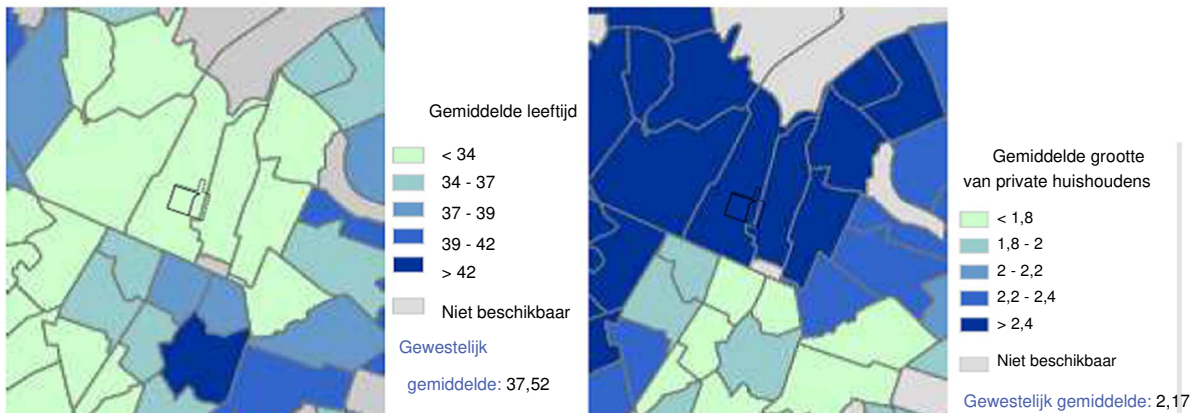
Bevolking

De perimeter van het BBP maakt deel uit van de wijkmonitoring 'Noord'. De bevolkingsdichtheid (2020) van de Noordwijk bedraagt 12.144 bewoners/km² (gewestelijke gemiddelde dichtheid van 7.500 bewoners/km²). De Noordwijk is, ondanks de omvang van het kantorenbestand, nog steeds een dichtbevolkt gebied, vooral in het noordelijke en westelijke deel van de wijk, waar het BBP deel van uitmaakt. Er wonen bijna 16.000 mensen (15.918 in 2020 - BISA).

De bevolking van de wijk heeft een laag socio-economisch profiel (mediaan inkomen per aangifte van (2018) € 16.257 voor de Noordwijk – gewestelijk gemiddelde € 19.723) en een vrij hoog percentage van werkloosheids- en sociale uitkeringen. Een andere bevinding is het grote aandeel van alleenstaande moeders in de leeftijdsgroep 20-49 jaar in verhouding tot het totale aantal vrouwen in de leeftijdsgroep 20-49 jaar (2019) (Noordwijk: 14,38% - Gewestelijk gemiddelde: 11,92%). Aangezien het deels een transitwijk is, is het aandeel buitenlanders en nieuwkomers ook hoog.



Socio-economische statistieken van de omliggende wijk (Wijkmonitoring)



Socio-economische statistieken van de omliggende wijk (Wijkmonitoring)

De bevolking heeft ook een zeer uitgesproken gezins- en jeugdprofiel: de gemiddelde leeftijd (2019) van de bevolking is 34,05 jaar voor de Noordwijk (tegen een gewestelijk gemiddelde van 37,52 jaar), daarnaast is het aandeel van de leeftijdsgroep van 0-17 jaar (2019) 27,81% voor de Noordwijk (tegenover een gewestelijk gemiddelde van 22,85%) en het aandeel van 65-plussers is 9,25% voor de Noordwijk (gewestelijk gemiddelde van 13,13%). Het gezinsprofiel wordt ook gekenmerkt door een hogere gemiddelde grootte van huishoudens en door hogere percentages van koppels met kinderen dan het gewestelijke gemiddelde.

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

- Wat de **huisvesting en de bevolking** betreft, betekent de opheffing van het BBP dat het mogelijk wordt om in de volledige administratieve zone huisvesting te creëren volgens het GBP. In het woongebied van het GBP zorgt voorschift 0.12 van het GBP ervoor dat het schrappen van bestaande woningen in de zone kan worden vermeden door strikte compensatievoorwaarden op te leggen. Er kan dus worden geraamd dat de intrekking van het BBP voornamelijk gevolgen zal hebben voor het gedeelte van het BBP dat momenteel deel uitmaakt van de administratieve zone en waar het BBP geen woningbouw toestond. Voor de raming van het aantal extra bewoners dat de intrekking van het BBP zou kunnen opleveren, is uitgegaan van de volgende aannames: het aantal bewoners is geraamd op basis van de hypothese van 2,17 bewoners per woning (gemiddelde gezinsgrootte in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest), met een gemiddelde van 100m² bruto per woning.

De 42.000 m² aan mogelijke woonoppervlakte volgens het scenario dat is geëvalueerd voor de verwachte situatie in de zones D en G van het BBP (zie punt 4.4.1) zal dus waarschijnlijk een aanzienlijke toename van het aantal bewoners in de wijk betekenen, ~900 extra bewoners. Op het niveau van de Noordwijk komt dit neer op een bevolkingsgroei van 5,6% in de wijk. Deze groei impliceert nieuwe behoeften (hieronder geëvalueerd) en heeft effecten op het gebied van mobiliteit, energie, afval, enzovoort die in de desbetreffende hoofdstukken zullen worden geanalyseerd. Deze

moeten echter worden genuanceerd door het feit dat de groei van het aantal woningen en bewoners gepaard zal gaan met een daling van het aantal werknemers en bezoekers, waarbij het ene het andere compenseert. Wat de totale vloeroppervlakte betreft, blijkt dat de waarden tussen de bestaande situatie, het potentieel van het BBP en de verwachte situatie vrij dicht bij elkaar liggen.

De toename van het aantal bewoners zal ook een positief effect hebben op de buurt in termen van stedelijke animatie, cohesie en sociale controle.

We vermelden ook dat in de Noordwijk de meeste factoren zijn geconcentreerd die een duurzame verdichting in de hand werken (goede toegankelijkheid van het openbaar vervoer, toegang tot plaatselijke diensten en voorzieningen, enz.) en dat deze situatie nog zal verbeteren met het oog op de projecten in de wijk (Maximiliaanpark, tramlijn, voetgangersboulevard, diverse voorzieningen, enz.). De wijk is dus geschikt voor het ontvangen van nieuwe bewoners.

Economische functies

De belangrijkste economische functie die momenteel in de Noordwijk aanwezig is en binnen de perimeter van het BBP valt, is de kantoorfunctie. De Noordwijk wordt gedomineerd door kantoorloftoren, met een zeer hoge kantoordichtheid (952.378 m²/km²) en een groot aantal pendelaars tijdens de week. De Manhattanwijk is de op één na grootste zakenwijk van Brussel in termen van aantal werknemers (35.000). De Noordwijk is goed voor meer dan 10% van de kantoorruimte in Brussel en wordt nog steeds beschouwd als een toplocatie, dankzij de centrale ligging en de goede verbindingen (aanwezigheid van het Noordstation) en het feit dat de volumes er nog steeds zeer groot zijn. De leegstand in de wijk werd in de diagnose van het Territorium Noord als relatief laag beoordeeld (6,8%). Toch bestaat de Manhattanwijk hoofdzakelijk uit grote gebouwen met slechts één gebruiker. Elke verandering impliceert dan ook de leegstand van grote oppervlaktes, en dus een aanzienlijk effect. Het 'Overzicht van het kantorenpark' wijst er in dit verband op dat de Manhattanwijk thans een kantelpunt heeft bereikt wat het aanbod van kantoren betreft, met verschillende grote huurders die het einde van hun huurcontract naderen, of verkoopintenties, zoals het geval is voor het Ferraris-gebouw.

Bovendien is het kantooraanbod de laatste jaren ook inhoudelijk geëvolueerd, met flexkantoren voor grote structuren of coworkingspaces die freelancers, start-ups en kleine bedrijven aantrekken. De grote kantoorgebouwen in de wijk zijn dus niet altijd geschikt voor deze ontwikkelingen. Dit blijkt uit de vele projecten die momenteel in uitvoering zijn, waarvan de meeste renovatie- of verbouwingsprojecten van bestaande gebouwen zijn waarbij dus weinig extra kantoorruimte wordt gecreëerd.

De ontwikkeling van telewerken in verband met de gezondheidscrisis zal ook gevolgen hebben voor de behoefte aan kantoorruimte op middellange en lange termijn, aangezien de dagelijkse bezettingsgraad van kantoren verder zal dalen. Er zijn momenteel echter niet genoeg gegevens om de effecten op langere termijn te beoordelen.

Hoe dan ook, met een totale kantooroppervlakte van 1.733.000 m² (2019), wat de Noordwijk na de Europese wijk en de Vijfhoek tot het derde grootste kantoorknooppunt in het BHG maakt, en met een optimale bereikbaarheid met het openbaar vervoer, is de wijk voorbestemd om een belangrijk kantoorknooppunt op gewestelijk niveau te blijven, op voorwaarde dat er een dynamiek blijft bestaan van modernisering van het

aanbod, waarbij wordt gebroken met het functionalistische model en het huidige aanbod aan m² wordt gehandhaafd, zonder groei, of zelfs met een vermindering van het aantal m².

- Wat **de kantoren** betreft, zal de opheffing van het BBP het mogelijk maken monofunctionaliteit met louter administratieve gebouwen te vermijden en impliceert dit voor de zones D en G een vermindering van de aan de administratieve functie toegewezen aantal m² van ongeveer 25% (van 83.850 m² kantoorruimte volgens het door het BBP toegestane potentieel tot 64.000 m² kantoorruimte in geval van opheffing (zie bovenstaande tabel). Dit betekent ook een vermindering van het aantal arbeidsplaatsen met ongeveer 990 (uitgaande van 1 arbeidsplaats/20m² kantooroppervlakte).

Dit cijfer moet worden afgezet tegen de geraamde toename van het aanbod van kantoren (en dus van arbeidsplaatsen) in de rest van de Noordwijk. In de diagnose van het Territorium Noord wordt geschat dat het aanbod van kantoren tegen 2028 zal toenemen (op basis van reeds bekende projecten) met ~23% tegenover het huidige aanbod van het Territorium Noord + Thurn en Taxis. De potentiële vermindering als gevolg van de opheffing van het BBP zal dus worden gecompenseerd in de rest van de wijk en zal deels voorkomen dat het totale aanbod in de wijk de vraag overtreft.

- Wat **de andere economische functies** betreft, beperkt/verbiedt het BBP bepaalde secundaire bestemmingen. De opheffing van het BBP zal dus meer ruimte bieden voor deze secundaire bestemmingen (locatie, vergunning voor de inplanting van productie-activiteiten, enz.) en zal de facto een grotere mix en een betere animatie van de benedenverdiepingen mogelijk maken. Daarbij vermelden we wel dat de verplichting om handelszaken in te planten langs de openbare doorgang niet langer van kracht zal zijn, maar dat deze in de praktijk niet wordt nageleefd.

Voorzieningen

Hoewel aanwezig binnen de perimeter van het BBP dat wordt opgeheven, en in het algemeen in de wijk, kunnen de volgende opmerkingen worden gemaakt met betrekking tot de voorzieningen in de wijk:

- Volgens de diagnose van het Territorium Noord (perspective.brussels) is er een aanzienlijke behoefte aan basisscholen in de omgeving (tekort van ~1500 plaatsen tegen 2025 in het Territorium Noord), zonder rekening te houden met de demografische groei of de nieuw gecreëerde woningen. De BISA-kaarten over de schoolcapaciteit in kleuter- en basisscholen (2018-2019) bevestigen deze behoeften.
- Wat de opvang voor jonge kinderen betreft, zijn de behoeften minder groot (in 2018 was er in de Noordwijk een aanbod van 0,38 plaatsen per kind jonger dan 3 jaar, tegenover een gewestelijk gemiddelde van 0,39 en een Europese doelstelling van 0,33). We vermelden echter dat de komst van nieuwe bewoners in de perimeter van het BBP en in de wijk noodzakelijkerwijs zal leiden tot een grotere behoefte aan dergelijke diensten.
- Het aanbod van huisartsen en medische centra is ontoereikend gezien de relatief grote vraag, die is gerelateerd aan het socio-economische profiel van de wijk.
- Rust- en/of verzorgingstehuizen en voorzieningen voor bejaarden ontbreken vrijwel geheel in de

Noordwijk. Hoewel het aandeel ouderen in het gebied lager is dan het gewestelijk gemiddelde, werden de sociale en gezondheidsproblemen van ouderen herhaaldelijk aan de orde gesteld tijdens gesprekken met bewoners in de participatiefase van het RPA-project Maximiliaan-Vergote (2018).

- De wijk is opgenomen in de prioritaire interventiezone voor de aanleg van speeltuinen en infrastructuur van het type agoraspace of skateparken (volgens de BE-studie over spelen in de stad). Overdekte sportvoorzieningen zijn relatief aanwezig in de buurt, in scholen, of in specifieke lokalen (bv. Centrum Noordpool). De demografische groei in verband met de ontwikkeling van woningbouwprojecten voorspelt echter dat er op middellange en lange termijn behoefte zal zijn aan overdekte sportvoorzieningen.
- Er is geen groene ruimte binnen de perimeter. De wijk telt echter verschillende parken: het Gaucheretpark, het Maximiliaanpark, dat momenteel wordt heraangelegd, en een groene ruimte op de centrale berm van de Albert II-laan. De aanwezigheid van deze parken rechtvaardigt dat de wijk in dit opzicht niet als ontoereikend wordt aangemerkt (in roze op de kaart die beschikbaar is op de BE-website).

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

→ Wat **de voorzieningen** betreft, blijkt uit de tabel in punt 4.4.1 dat het potentieel voor het inplanten van voorzieningen in de zones D en G beperkter zal zijn na de opheffing van het BBP. Daarbij wijzen we er echter op dat:

- De geplande situatie nog steeds voorziet in 10% van het vloeroppervlak dat voor voorzieningen wordt gereserveerd, d.w.z. ~13.000 m² meer dan de bestaande situatie;
- Het GBP maakt het mogelijk voorzieningen in te planten in alle zones, in toepassing van het voorschrift 0.7.

Overzichtstabel voor de zones D en G

Onderstaande tabel geeft een kwantitatief overzicht van de socio-economische gevolgen van de afschaffing van het BBP.

Hieruit blijkt dat het aantal aanwezige gebruikers niet significant zal toenemen, het is vooral het type gebruikers dat zal veranderen (minder werknemers en meer bewoners en bezoekers).

	Kantoren	Huisvesting	Voorzieningen	Andere	Totaal
M² vloeroppervlak					
Bestaand (bovengronds)	106.000	0	0	0	106.000 m²
Potentieel BBP*	83.850	300	21.600	5250	111.000 m²
Geraamd (indien BBP wordt ingetrokken)	64.000	42.240	12.800	8960	128.000 m²
Verschil BBP - Geraamd					

Vloeroppervlak (m ²)	-19.850	41.940	-8800	3710	+ 17.000 m²
Aantal bewoners		910			+ 910 bew
Aantal werknemers*	-993		-176	56	-1.113 arbeidsplaatsen
Aantal bezoekers**	-99	84	-880	1113	+ 218 bezoekers

*Aannames: kantoor: 1 arbeidsplaats/20m²; voorzieningen: 1 arbeidsplaats/50m²; andere: 1,5/100m²

** Aannames: kantoor: 1 bezoeker/10 arbeidsplaatsen; huisvesting: 1 bezoeker/5 woningen; voorzieningen: 10 bezoekers/100m²; overig=handel: 30 bezoekers/100m²

Andere zones van het BBP

→ Voor de **overige zones van het BBP** (met uitzondering van de zones D en G) tenslotte zal de opheffing van het BBP de drempel voor secundaire bestemmingen in de woonzones beperken, maar een grotere mix van bestemmingen mogelijk maken. Alleen het opheffen van de verplichting om ontspanningsfuncties te voorzien op de benedenverdiepingen langs de Antwerpsesteenweg en het plein, zou een impact kunnen hebben op de commerciële activering van de benedenverdiepingen. Het GBP verhindert echter niet dat de benedenverdiepingen worden geactiveerd.

Hierbij wordt opgemerkt dat de hoofdbestemming niet langer 'voorzieningen' zal zijn, ook al blijven deze mogelijk door toepassing van de voorschriften van het WG of algemeen voorschrift 0.7 van het GBP.

4.4.4 Met betrekking tot de mobiliteit

Auto's en parkeren

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



MWS auto en vrachtwagens (Mobigis, 2021)

De zeer brede Koning Albert II-laan heeft twee rijstroken in elke richting, met een centrale groene ruimte. Er zijn parkeerzones aan beide zijden. De Antwerpsesteenweg heeft tweerichtingsverkeer met een breedte van ongeveer 8 m. Er zijn parkeerstroken aan beide zijden. De Volksstraat is een tweerichtingsstraat met een

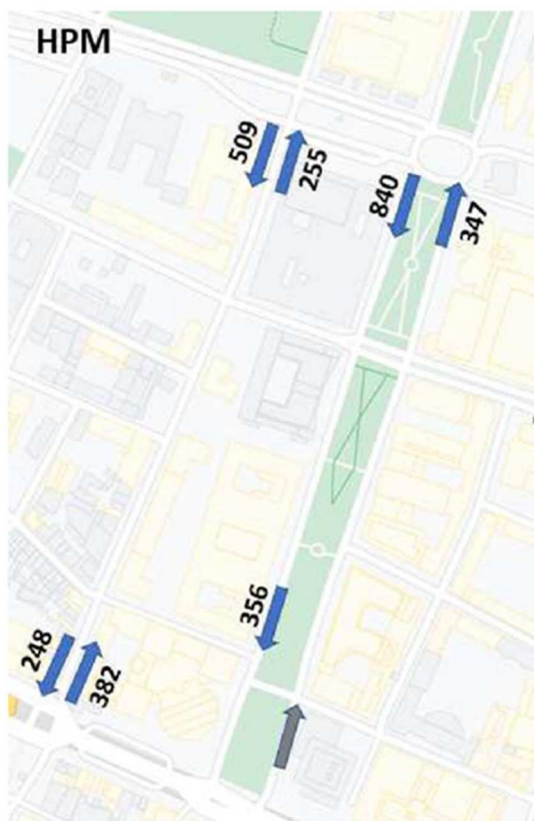
breedte van 9 m, met eveneens aan weerszijden parkeerstroken.

De Nicolaystraat en de Voorstadsstraat zijn eenrichtingsstraten, zodat men met de klok mee rond het bouwblok van de Sint-Rochuskerk kan circuleren. Ze hebben maar aan één kant parkeerstroken. De Frontispiesstraat heeft tweerichtingsverkeer met een breedte van 6 m en parkeerstroken aan beide zijden.

De Frère-Orbanstraat is gedeeltelijk privaat (de toegang voor gemotoriseerde voertuigen is beperkt door middel van paaltjes), heeft eenrichtingsverkeer en een breedte van ongeveer 6 m. De kleine zone voor zijdelings parkeren die er vroeger aanwezig was, werd recent verwijderd in het kader van de bouw van de Quatuor. Het is belangrijk te vermelden dat deze straat gedeeltelijk gekadastreerd is op openbaar domein (OVM) en op privédomein. Het bestaan van deze straat is een rechtstreeks gevolg van het BBP (zone H4). Als het BBP wordt opgeheven, kan het voortbestaan op lange termijn van dit oost-westknooppunt onzeker worden.

Wat de veiligheid betreft, wordt opgemerkt dat het kruispunt tussen de Antwerpsesteenweg en de Volksstraat op de lijst staat met ongevalgevoelige zones die moeten worden aangepakt.

In 2017 en 2018 (voordat de gezondheids crisis een impact had op de verkeersstromen) werden verschillende telcampagnes uitgevoerd in de wijk tijdens de spitsuren.



Gegevensbron:

Telgegevens verstrekt door Brussel Mobiliteit:

- Albert II-laan (noordelijk deel) op donderdag 8 november 2018 - OS tussen 8.30 en 9.30 u.: 347 EPV vanaf Kleine Ring (KR) / 840 EPV naar KR
- Antwerpsesteenweg (noordelijk deel) op donderdag 8 november 2018 - OS tussen 8.30 en 9.30 u.: 255 EPV van KR / 509 EPV naar KR
- Antwerpsesteenweg (zuidelijk deel) van 13 tot 24 oktober 2017 - OS: max. 382 EPV van KR / max. 248 EPV naar PR
- Albert II-laan (zuidelijk deel) van 13 tot 19 oktober 2017 - OS: max. 356 EPV richting KR (geen gegevens vanaf de Kleine Ring)

Telgegevens verzameld in de ochtendspits (max. PV/u)
(bronnen: Brussel Mobiliteit)

De verkeersstromen op de assen Antwerpsesteenweg en Albert II-laan variëren in de ochtendspits van 250 PV/u tot 850 PV/u (). Over het geheel genomen zijn de verkeersstromen hoger in de richting van de Kleine Ring. Waarbij we opmerken dat in de avondspits de verkeersstromen omgekeerd zijn, maar in mindere mate (max. 550 PV/u vanaf de Kleine Ring in de avondspits).

Het verschil in verkeersstromen tussen het noordelijke en het zuidelijke deel van de perimeter wordt verklaard doordat een deel van de verkeersstromen via de Volksstraat en de Koolbrandersstraat worden omgeleid naar de Vooruitgangstraat.

Wat parkeren betreft, verbiedt het BBP bovengronds parkeren in de zones H2 en H3, die voetgangerszones blijven. De zone H3 (Sint-Rochusplein) omvat, conform aan het BBP, geen ondergrondse parkeergarage.

Het BBP voorziet ook de locatie van de ingangen van de parkings buiten de openbare weg (art. 7):

De toegang tot de in zone G gecreëerde parkings moet worden aangelegd langs de Emile Jacqmainlaan en/of aan het begin van zone H4 (kant Emile Jacqmainlaan).

De ingangen van de in de zones D en D' gecreëerde parkings moet in de Volksstraat worden gerealiseerd.

De ingangen van de in de zones A en A' gecreëerde parkings kunnen worden aangelegd in zone H4 en/of in de Antwerpsesteenweg; in dit laatste geval zullen er maximaal 2 toegangen zijn in zone A en maximaal 1 toegang in zone A'.

In de praktijk is er geen ingang voor parkings in de zones A en A'. De toegang tot de parkings van de kantoorgebouwen verloopt via de Volksstraat (voor het Ferraris-gebouw), en via de Albert II-laan en de Frère-Orbanstraat (voor de North Gate).

Het BBP bevat geen bepalingen betreffende parkeergelegenheid op straat.

→ Met betrekking tot de circulatie

De opheffing van het BBP kan leiden tot een verandering van het verkeer, met name in de zones D en G, die de grootste impact ondervinden van de opheffing. De gevolgen in termen van het aantal gebruikers werden beoordeeld in punt 4.4.1 en zijn weergegeven in de onderstaande tabel:

	Kantoren	Huisvesting	Voorzieningen	Andere	Totaal
Aantal bewoners		910			+ 910 bew
Aantal werknemers	-993	0	-176	56	-1.113 arbeidsplaatsen
Aantal bezoekers	-99	84	-880	1113	+218 bezoekers

Om het effect op de mobiliteit te beoordelen, zijn op deze cijfers de volgende aannames toegepast:

- Aanwezigheidspercentage op kantoor: 85% (merk op dat dit een zeer ruime aanname is, gezien de huidige gezondheidscrisis)
- De aannames met betrekking tot het aantal verplaatsingen per dag in relatie tot de wijk en het % van deze verplaatsingen dat tijdens de ochtendspits plaatsvindt, zijn weergegeven in onderstaande

tabel (Enquête monitor over de mobiliteit van de Belgen, FOD, 2017).

	bewoners	arbeidsplaatsen	bezoekers woningen	bezoekers andere
aantal verplaatsingen per dag	2,6	2	2	2
aantal verplaatsingen in de ochtendspits (OS=2u)	35%	40%	0%	5%

- De aannames voor het modale aandeel staan in de tabel hieronder. Deze zijn gebaseerd op de mobiliteitsmonitor 2017 en de cijfers uit de BVP van 2020. We merken op dat deze modale aandelen opnieuw ruime veronderstellingen zijn wat het autoverkeer betreft, in die zin dat ze geen rekening houden met de doelstellingen van Good Move inzake verkeersreductie, waarbij het aandeel van de auto moet dalen tot 24% in 2033.

BESTAANDE MODALE AANDELEN	auto	OV	fiets	voetgangers
Huisvesting, handelszaken, voorzieningen en kantoorbezoekers (volgens de Mobiliteitsmonitor 2017)	46%	24%	4%	24%
Kantoorpersoneel (volgens BVP)	23%	74%	2%	0,45%

Op basis van deze aannames werd het aantal verplaatsingen per uur in de ochtendspits geraamd en weergegeven in de onderstaande tabel:

Aantal verplaatsingen/uur in OS	auto	OV	fiets	voetgangers
Bewoners	190	99	17	99
bezoekers bewoners	0	0	0	0
Kantoorpersoneel	-78	-250	-7	-2
Bezoekers kantoren	-2	-1	0	-1
Werknemers voorzieningen	-28	-14	-2	-14
Bezoekers voorzieningen	-20	-11	-2	-11
Werknemers andere	9	5	1	5
Bezoekers andere	26	13	2	13
TOTAAL	97	-159	8	90

Wat het **autoverkeer** betreft, betekent de opheffing van het BBP een toename van het verkeer tijdens de spitsuren met ongeveer 97 voertuigen per uur, dat zal moeten worden verdeeld tussen de Antwerpsesteenweg en de Koning Albert II-laan en tussen de verschillende richtingen (van en naar de Kleine Ring). Deze verkeersstroom is dus te verwaarlozen in verhouding tot het verkeer dat momenteel in het gebied wordt geregistreerd en de capaciteit van de wegen in het gebied, met name de Albert II-laan die

momenteel 2*2 rijstroken telt.

→ **Met betrekking tot het parkeren**

Het BBP stelt geen regels vast voor het aantal parkeerplaatsen. De opheffing ervan zal derhalve geen directe gevolgen hebben voor deze kwestie. De mogelijke aanzienlijke toename van het aantal woningen in de gebieden D en G van het BBP kan echter leiden tot een grotere vraag naar parkeergelegenheid. Deze toename van de vraag gerelateerd aan de woningen zal echter gedeeltelijk ten koste gaan van de vraag gerelateerd aan de kantoorruimte. In de onderstaande tabel wordt het aantal parkeerplaatsen aangegeven dat is toegestaan door de toepassing van de GSV in de bestaande situatie, volgens het potentieel van het BBP of volgens het voorspelde scenario:

Aantal parkeerplaatsen op basis van de GSV voor de zones D en G van het BBP	Kantoor	Huisvesting	Totaal
Bestaand	531	0	531
BBP	420	3	423
Geraamd	321	422	743

Het geraamde scenario wijst op een potentieel van 743 parkeerplaatsen in parkings buiten de openbare weg voor huisvesting en kantoorfuncties. Dit cijfer is hoger dan wat in de bestaande situatie zou moeten worden toegestaan en wat volgens het potentieel van het BPP zou moeten worden toegestaan. Het moet echter worden vergeleken met de ongeveer 900 plaatsen die thans beschikbaar zijn in kantoorgebouwen in de zones D en G van het BBP. Hieruit blijkt dat de geraamde behoeften in geval van opheffing van het BBP lager zijn dan de bestaande situatie, waardoor de gevolgen van de intrekking van het BBP in dit opzicht beperkt zijn.

Bovendien zou, gezien het administratieve karakter van de wijk, een mutualisering van de parkings kunnen worden overwogen, waardoor de bezettingsgraad ervan kan worden geoptimaliseerd. Ook gezien de zeer goede bereikbaarheid met het openbaar vervoer is de huidige GSV-drempel van 1 plaats per woning zeker te hoog.

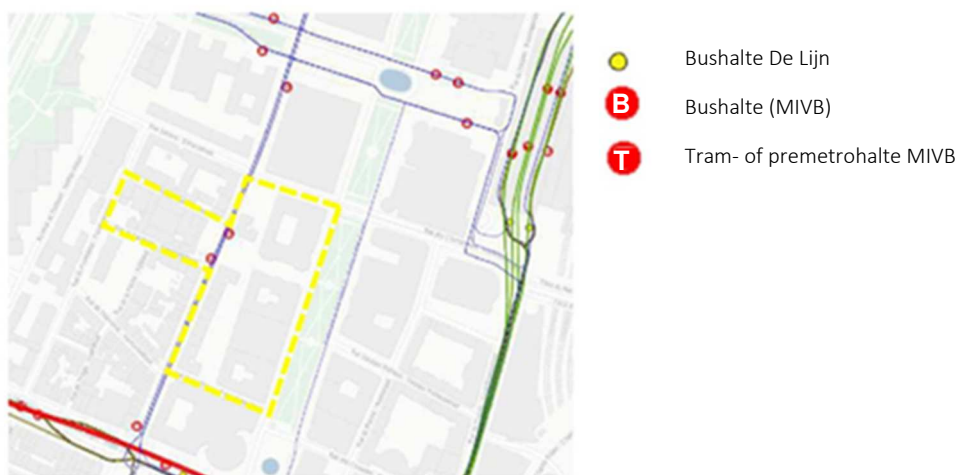
We vermelden dat, indien het BBP wordt opgeheven, de plaats van de ingangen niet langer gereguleerd zou zijn. Het belangrijkste potentiële negatieve effect zou kunnen zijn dat de aanleg van ingangen voor parkings vanaf de Antwerpsesteenweg naar de zones A en A' niet langer beperkt zou zijn, waardoor het commerciële lint op sommige plaatsen onderbroken zou kunnen worden.

Openbaar vervoer

In de MWS wordt de Antwerpsesteenweg opgenomen als 'Comfort' voor het openbaar vervoer, terwijl de Koning Albert II-laan wordt opgenomen als 'Wijk', wat van deze twee assen dus belangrijke routes maakt voor de circulatie van het openbaar vervoer.



MWS openbaar vervoer (Mobigis, 2021)



Haltes van het openbaar vervoer (Mobigis, 2021)

De perimeter van het BBP bevindt zich in zone A op de toegankelijkheidskaart van de GSV. Naast de nabijheid van het Noordstation, dat talrijke verbindingen biedt (trein, premetro, bus), worden de buurt en de wijk in het algemeen bediend door talrijke buslijnen van de MIVB en De Lijn. Meer in het bijzonder vermelden we de passage van de lijnen 46, 58 en N18, bij de halte Nicolas tegenover de Sint-Rochuskerk.

Deze goede bereikbaarheid met het openbaar vervoer en de nabijheid van het treinstation verklaren waarom het modale aandeel van het openbaar vervoer voor de kantoorgebouwen in de Noordwijk momenteel zeer hoog is: de Good Move-doelstelling van 23% is al gehaald.

→ Bijgevolg zal, indien de hoeveelheid kantoren wordt verminderd ten voordele van woningen (zie tabel), het gebruik van het openbaar vervoer ook afnemen (-159 gebruikers van het openbaar vervoer per uur in de ochtendspits, zie tabel hierboven), waarbij het modale aandeel ten voordele van het openbaar vervoer hoger is voor kantoorpersoneel dan voor bewoners. Dit vertegenwoordigt echter slechts een marginaal deel van het in het openbaar vervoer waargenomen aantal passagiers tijdens de spitsuren,

voor alle modaliteiten en lijnen gecombineerd.

Aangezien het vraagstuk van het openbaar vervoer en de ontwikkeling van het wegennet niet in het BBP aan bod komt, zal de intrekking ervan geen specifieke gevolgen hebben.

Actieve modaliteiten

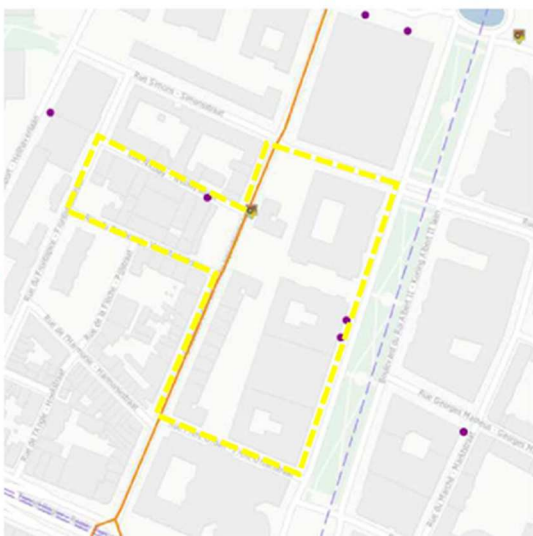
Volgens de MWS wordt de Albert II-as beschouwd als 'Comfort Plus' en de Antwerpsesteenweg als 'Comfort' voor fietsen.



MWS fietsen (Mobigis, 2021)

Het FietsGEN loopt langs de Albert II-laan, de enige route in de perimeter met fietspaden.

Er loopt een GFR over de Antwerpsesteenweg, voorzien van fietssuggestiestroken. Het doorkruisen van de perimeter per fiets is minder evident: alleen de semi-openbare Frère-Orbanstraat heeft een fietspad. De openbare doorgangen op private grond zijn niet altijd geschikt voor fietsen (slagbomen, trappen, enz.). Er is een Villo!-parkeerplaats bij het Sint-Rochusplein, en er zijn fietsenrekken in de Nicolaystraat en op het plein bij de Sint-Rochuskerk.



an het BBP 'Emile Jacqmain'
en op het leefmilieu ten aanzien van bijlage D van het BWRO -
2021

Halte Villo!

Fietsenrekken

*GFR in oranje, FietsGEN in gestippeld paars,
Villo!-stations en fietsenrekken (Mobigis, 2021)*

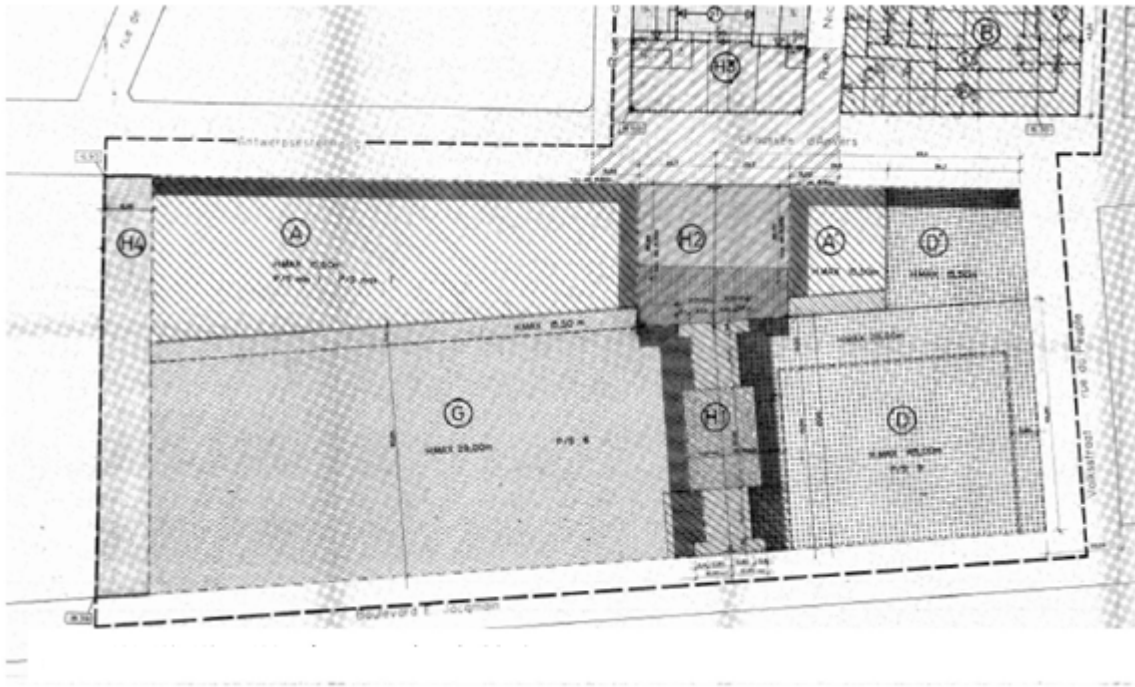
Wat betreft de voetgangers, is er op basis van de MWS een voetgangersboulevard op de Koning Albert II-as.



Voetgangers MWS (Mobigis, 2021)

Over het geheel genomen zijn de voetpaden in de perimeter voldoende breed.

Het BBP voorziet in een reeks openbare doorgangszones:



De zones H1, H2, H3 en H4 in het BBP-plan

Het Sint-Rochusplein is een voetgangerszone (zone H3 in het BBP). Het is gekadastreerd en behoort toe aan de Stad Brussel. Het verlengde ervan aan de andere kant van de Antwerpsesteenweg (zone H2) is ook gekadastreerd, maar op privédomein. Overeenkomstig het BBP doorkruist een oost-west-voetgangersverbinding het bouwblok tussen de Albert II-laan en de Antwerpsesteenweg (H1), in directe verbinding met het door hetzelfde BBP voorziene openbare plein, tegenover de Sint-Rochuskerk. Dit oost-westknooppunt is gekadastreerd en behoort toe aan particuliere eigenaars enerzijds en aan de Vlaamse Gemeenschap anderzijds.

De Frère-Orbanstraat (H4) is gedeeltelijk privaat (beperkte toegang voor gemotoriseerde voertuigen door middel van paaltjes), en heeft eenrichtingsverkeer voor auto's. Ze heeft brede voetpaden, maar de gevels zijn onaantrekkelijk voor voetgangers (ingangen van parkings en een blinde muur van het gebouw North Gate). Ze vormt echter een andere nuttig oost-westknooppunt. Ook dit is gekadastreerd, grotendeels op privédomein.

Deze oost-westverbindingen vinden aan weerszijden aansluitingen: in het oosten tot aan de Frontispiesstraat, via de Harmoniestraat, de Nicolaystraat en de Voorstadsstraat, en in het westen met de Kruisvaartenstraat.



Visie Territorium Noord: Aandachtspunten 'continuïteit, doorkruisbaarheid van de as', Atlas Territorium Noord, 2020.

We merken op dat deze oost-westknooppunten niet als zodanig zijn opgenomen in het GBP, waar ze gewoon deel uitmaken van de 'administratieve zone' en het 'woongebied'. Deze verbindingen zijn dus bebouwbaar volgens het GBP.

- Als het BBP wordt opgeheven zijn de belangrijkste gevolgen voor de zachte vervoerswijzen de volgende:
- Het behoud op lange termijn van openbare ruimtes op private grond (H) zou in vraag kunnen worden gesteld (aangezien het behoud ervan afhankelijk is van de politieke wil voor het gedeelte H3 en van de gezamenlijke wil van particuliere en openbare eigenaars voor de andere zone). De opheffing van het BBP zou het echter mogelijk maken de kwaliteit van deze verbindingen (momenteel onaangenaam, niet altijd veilig en niet altijd geschikt voor fietsers) te herzien, en zelfs nieuwe oost-westverbindingen tot stand te brengen, bijvoorbeeld doorheen de North Gate-gebouwen.
 - Het aantal fietsers zal naar verwachting niet noemenswaardig worden beïnvloed als het BBP wordt opgeheven. De daling van het aantal arbeidsplaatsen zal immers de stijging van het aantal bewoners compenseren (zie tabel hierboven).
 - Het aantal voetgangers zal toenemen, maar niet significant op wijkniveau. De bestaande en toekomstige voetgangersinfrastructuur in het gebied zal deze toename kunnen opvangen.
 - Voor het overige zal intrekking van het BBP geen specifieke gevolgen hebben, aangezien het vraagstuk van de zachte vervoerswijzen niet rechtstreeks in het BBP wordt behandeld.

Intermodaliteit en mobiliteitsdiensten

Er zijn geen autodeelstations in het BBP-gebied, maar er zijn 2 Cambio-stations binnen 200 m van de perimeter.

De grote aanwezigheid van openbaar vervoer enerzijds en fiets- en voetgangersroutes anderzijds biedt een goede complementariteit tussen deze verschillende vervoerswijzen.

- De intrekking van het BBP zal geen noemenswaardig effect hebben, behalve misschien dat de vraag naar dit soort diensten zal toenemen gezien de toename van het aantal woningen.

4.4.5 Met betrekking tot omgevingsgeluid en -trillingen

Het besluit van 21 november 2002 betreffende de bestrijding van buurtgeluid stelt de maximale geluidsrempels vast die door geen enkele geluidsbron mogen worden overschreden in de omgeving van die bron. Er zijn verschillende drempels, afhankelijk van de plaats waar de hinder wordt waargenomen, maar ook afhankelijk van het tijdstip van de dag, de dag van de week en de stedenbouwkundige bestemming van de zone zoals vastgelegd in het GBP. De bouwblokken van het BBP liggen gedeeltelijk in een administratieve zone in het GBP, d.w.z. een zone 5 volgens het besluit (zoals de andere blokken langs de Albert II-laan), en gedeeltelijk in een woongebied (zoals de andere blokken in het zuidoosten van de wijk), d.w.z. een zone 2 volgens het besluit. De blokken ten noordoosten van de perimeter liggen in een zone 4 (GGB).



Geluidszone (Leefmilieu Brussel)

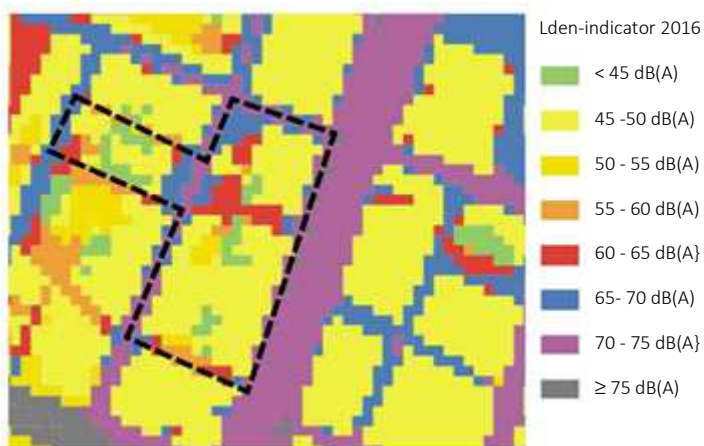
Volgens het besluit zijn de specifieke geluidsrempelwaarden (Lsp) die van toepassing zijn afhankelijk van het tijdslot en het gebied (waarden in dB(A)) als volgt:

	Ma	Di	Woe	Do	Vr	Za	Zon- en feestdagen
7.00 tot 19.00 u.	A	A	A	A	A	B	C
19.00 tot 12.00 u.	B	B	B	B	B	C	C
22.00 tot 7.00 u.	C	C	C	C	C	C	C
	Periode A		Periode B		Periode C		
Zone 1	42		36		30		
Zone 2	45		39		33		
Zone 3	48		42		36		
Zone 4	51		45		39		
Zone 5	54		48		42		
Zone 6	60		54		48		

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

Overdag bedragen de drempelwaarden voor het woongebied dus 45 dB(A) en voor de administratieve zone 54 dB(A).

In de bestaande situatie houdt de geluidshinder (en de trillingen) in de buurt hoofdzakelijk verband met het verkeer van gemotoriseerde voertuigen op de verschillende wegen in de omgeving:



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

De Antwerpsesteenweg, de Volksstraat en de Albert II-laan zijn de wegen met de grootste impact in het gebied, met Lden-geluidsniveaus van meer dan 70 dB(A), die de drempelwaarden voor noodmaatregelen overschrijden. We vermelden dat de hele zone van het BBP sinds 1 januari 2021 een 30 km/u-zone is, terwijl de kaarten dateren van 2016 en dus geen rekening houden met deze nieuwe situatie. Over het geheel genomen ligt het Lden-geluidsniveau binnen de bouwblokken onder de 50 dB(A), maar zelden onder de 45 dB(A) zoals aangegeven voor woongebieden. De geluidsbelastingkaart van het spoorwegverkeer geeft weinig impact (Lden < 45dB(A)) op de perimeter.

Ook het luchtverkeer heeft een geringe invloed op het gebied, maar kan af en toe hoorbaar zijn (zone 0 van het besluit inzake vliegtuiglawaai).

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

In en rond de perimeter zijn verschillende activiteiten aanwezig die a priori onderworpen zijn aan het besluit van 21 november 2002 betreffende de strijd tegen geluid en trillingen afkomstig van ingedeelde inrichtingen. De dichtstbijzijnde aanwijsbare activiteiten die van invloed kunnen zijn op de omgevingsgeluiden en -trillingen zijn voornamelijk handelszaken, kantoorgebouwen aan de Koning Albert II-laan en magazijnen aan de Nicolaystraat. Bij deze activiteiten kan vooral geluid worden veroorzaakt door technische apparatuur (ventilatie-eenheden, koelinstallaties, compressoren, enz.) en door leveringen en/of buurtgeluid.

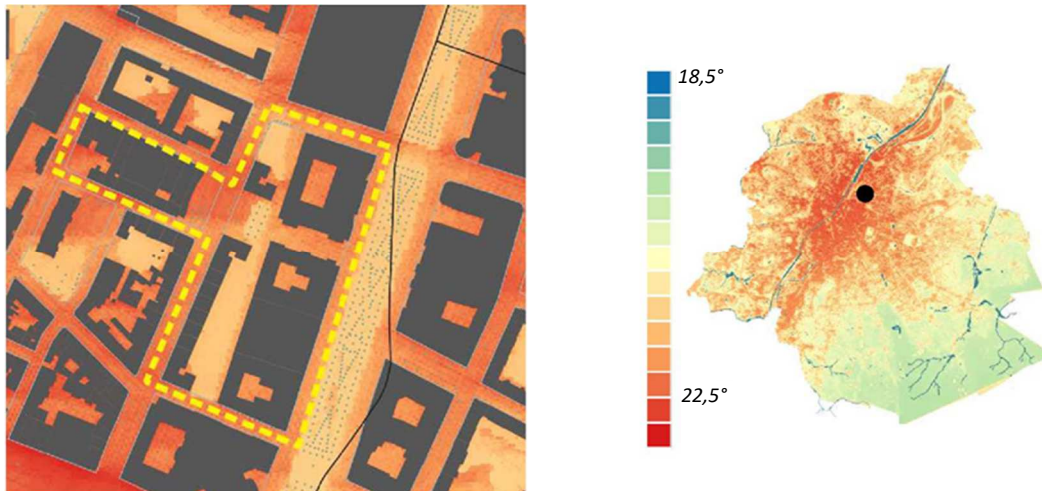
De kenmerken van gebouwen kunnen een aanzienlijke invloed hebben op het geluid in een wijk. Dit is het geval binnen de BBP-perimeter: glas, dat voor het grootste deel aanwezig is op de gevels van kantoren (Albert II-laan, Volksstraat, Frère-Orbanstraat), heeft een geluidsabsorptiecoëfficiënt dicht bij 0, wat betekent dat het geluid erop weerkaatst.

- De opheffing van het BBP kan een effect hebben voor wat betreft geluid en trillingen, maar dit is beperkt. Namelijk:
- De intrekking van het BBP zal waarschijnlijk leiden tot een toename van het gemotoriseerde verkeer in de wijk, in verband met de komst van nieuwe bewoners. Zoals in het hoofdstuk over mobiliteit is uiteengezet, is deze toename echter te verwaarlozen in verhouding tot het bestaande verkeer in de wijk.
 - In het geval van sloop-herbouw in de D-G-zone, of zelfs in de A-zone, zouden effecten op de verspreiding van geluid en trillingen kunnen voortvloeien uit de gekozen stedenbouwkundige vormen en de kenmerken van de gebouwen. Er zij echter aan herinnerd dat het BBP geen bepalingen op dit gebied bevat (behalve wat materialen betreft, maar deze bepalingen hebben geen betrekking op geluidskwesties) en dat, indien dit bouwblok zou worden geherstructureerd, de geluidsomgeving van het terrein alleen maar zou kunnen verbeteren, gezien de vooruitgang die op dit gebied is geboekt wat betreft het projectontwerp, het gebruik van geluidsarme, isolerende of niet-reflecterende materialen, enz.
 - Voor de rest van het BBP zal de opheffing ervan geen significant effect hebben, aangezien zowel in het BBP als in het GBP wordt voorzien in een mix van bestemmingen en het BBP geen bepalingen bevat die van invloed zijn op de kwestie van geluid en trillingen.

4.4.6 Met betrekking tot het microklimaat

Hitte-eilanden

Het noordelijk stadsdeel ligt in een van de delen van de stad die het meest te lijden hebben onder het stedelijk hitte-eilandeffect.



Stedelijk hitte-eiland 's nachts (VITO, voor Leefmilieu Brussel, 2016)

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

In het door het BBP bestreken gebied wordt het bouwblok van de Sint-Rochuskerk, dat bijna volledig bebouwd is, het meest getroffen. De met bomen omzoomde hoek van de Volksstraat (zone D'), de met bomen omzoomde zone van het openbare plein (zone H2) en de tuinen van de huizen in zone A zijn de koelste gebieden, dankzij hun begroeiing en de doorlaatbaarheid van de bodem. We wijzen er ook op dat het centrale gedeelte van de Albert II-laan, buiten de perimeter, een belangrijke koelzone is.

Wat de **hitte-eilanden** betreft, kan de opheffing van het BBP leiden tot het verdwijnen van enkele van de koelste zones van de perimeter, namelijk de H2-zone en de tuinen van de A-zone. Dit risico moet echter worden gerelativeerd door het feit dat de toepassing van de GSV op de A-zone geen aanzienlijke toename van de bouwdiepte mogelijk zal maken.

Aangezien in het BBP zone D' kan worden bebouwd zonder een beperking van de grondoppervlakte, mag worden aangenomen dat de opheffing ervan en de toepassing van de GSV gunstiger zullen zijn voor het behoud van de vegetatie op de site.

Bovendien is de intrekking van het BBP en de toepassing van de GSV ook gunstiger voor het bouwblok Sint-Rochus, aangezien het BBP toelaat om het volledige binnenterrein van het bouwblok te bebouwen. De intrekking van het BBP zal dus op lange termijn het 'hitte-eiland'-effect verbeteren.

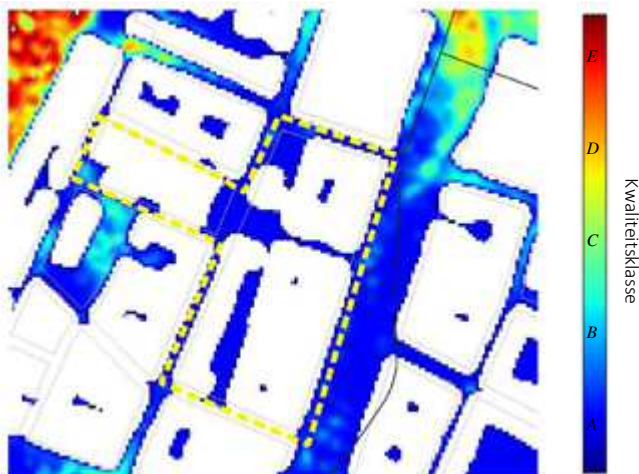
Wind

De NUMFLO-analyse die is uitgevoerd in het kader van het MER voor de wijziging van BBP 19 op het grondgebied van Schaarbeek (lopende studie, 2021-2022) is gebaseerd op een CFD-simulatie (Computational Fluid Dynamics). Hieruit blijkt dat de bestaande windsituatie comfortabel is in het gehele BBP-gebied (Zone A-B volgens NEN 8100):

De minst comfortabele zone is de hoek tussen de Frontispiesstraat en de Voorstadsstraat (tussen B en C).

Overschrijdingsrisico $P(V_{oc} > V_{DRH})$ als percentage van het aantal uren per jaar	Kwaliteitsklasse	Activiteiten		
		I. Doorkruisen	II. Slenteren	III. Langdurig zitten
< 2,5 (of <9 dagen of 220 gecumuleerde uren)	A	Goed	Goed	Goed
2.5 - 5 (of <18 dagen of 440 gecumuleerde uren)	B	Goed	Goed	Matig
5 - 10 (of <36 dagen of 880 gecumuleerde uren)	C	Goed	Matig	Slecht
10 - 20 (of <72 dagen of 1760 gecumuleerde uren)	D	Matig	Slecht	Slecht
> 20 (of >72 dagen of 1760 gecumuleerde uren)	E	Slecht	Slecht	Slecht

Comfortcriteria volgens NEN 8100



*Comfortzones afhankelijk van de wind, NEN 8100-norm
(NUMFLO, 2021)*

Buiten de perimeter van het BBP is er een duidelijke verslechtering van het comfort in de buurt van de torens van het Manhattan-plan (Proximus, North Galaxy, WTCIII).

Het BBP stelt momenteel de maximale hoogtes binnen zijn perimeter vast. Als het BBP wordt opgeheven, zijn hogere gebouwen mogelijk (in de orde van maximaal 20 bouwlagen). Het is in dit stadium niet mogelijk een model te maken van de **effecten op de wind** als het BBP wordt opgeheven. De architectonische details en de stedenbouwkundige vorm van toekomstige projecten zijn niet bekend, maar deze hebben een aanzienlijke invloed op de aerodynamische stromingen in de omgeving.

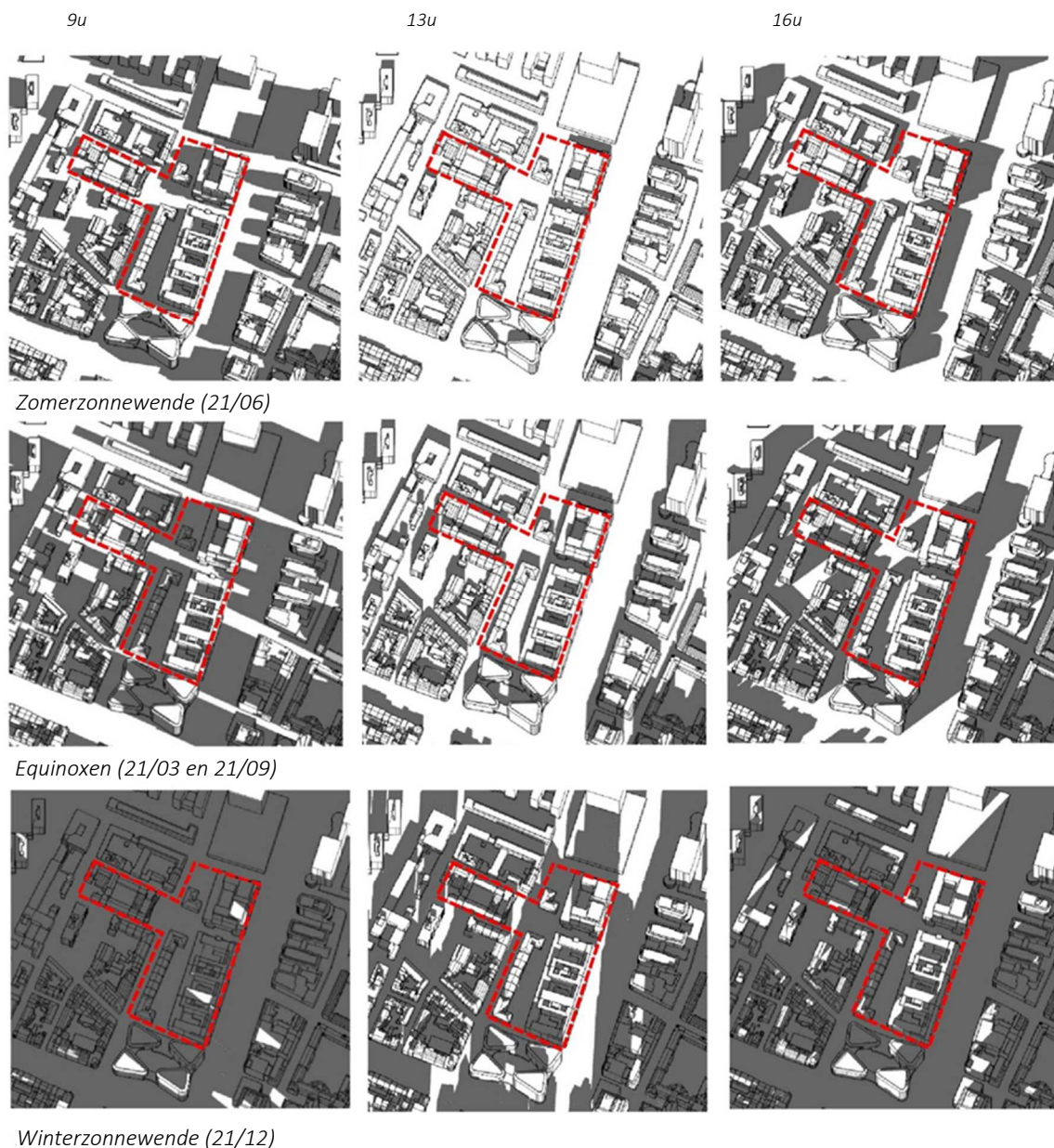
Het staat echter vast dat, uit natuurkundig oogpunt, de windsnelheid toeneemt met de hoogte. In het algemeen geldt dat hoe hoger een gebouw is, des te groter het risico is dat wind er met 'hoge' snelheid naar beneden wordt geleid en dus naar de voetgangerszones. Dit kan leiden tot een verslechtering van het comfort voor voetgangers. Dit effect is rechtstreeks in het geval van één enkel gebouw met weinig dichtheid rondom. In de context van een wijk zoals de Noordwijk (hoge dichtheid) zijn er ook andere interactie-effecten die verband houden met de nabijheid van gebouwen en die het negatieve effect van de hoogte van de gebouwen kunnen versterken of compenseren. Maar over het algemeen is het resultaat nog steeds negatief.

Deze effecten moeten derhalve worden beoordeeld op het niveau van de projecten zelf. Het is echter belangrijk op te merken dat in zone D (Ferraris) de maximaal toegestane hoogte in geval van opheffing van het BBP zou toenemen van 45 meter (BBP) tot ~60 meter (GSV en Ferraris-nota), wat geen significant verschil is, zodat de belangrijkste mogelijke gevolgen geconcentreerd zijn in gebied G van het BBP, waar de maximaal toegestane hoogte zou toenemen van 29 meter (BBP) tot ~60 meter (GSV). Daarbij vermelden we dat de Facilitator Duurzame Wijken een windstudie aanbeveelt voor hoogten vanaf 30 m om zo de mogelijke effecten van de toename van de bouwhoogtes voor deze kwestie te belichten.

Zonlicht

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

Bestaande toestand:



Het Sint-Rochusplein en de uitbreiding ervan (zones H2 en H3) zijn de zonnigste openbare ruimtes van het gebied:

- In de winter is een klein deel van het plein zonnig tussen 12.30 en 14.30 u. Gedurende de rest van de dag ligt dit gebied in de schaduw van de gebouwen. Aan de andere kant van de Antwerpsesteenweg is het plein in de winter nooit zonnig.
- In de zomer is het Sint-Rochusplein bijna altijd zonnig van 8.30 tot 17.00 u. Aan de andere kant van de Antwerpsesteenweg begint het plein om 8.30 u. zonnig te worden, tot 19.00 u.
- Op de equinoxen is het Sint-Rochusplein gedeeltelijk zonnig vanaf 8.00 u., en overwegend zonnig vanaf 10.30 u. Vanaf 14.00 u. komt er geleidelijk meer schaduw op het plein, tot het tegen 16.30 u. volledig in de schaduw ligt. Aan de andere kant van de Antwerpsesteenweg krijgt het plein in zones zonneshijn vanaf 8.30 u. Het blijft variabel zonnig tot 17.30 u.

Voor de rest vermelden we dat het westelijke deel van de Albert II-laan 's middags van de zon profiteert, terwijl de rest van de wijk grotendeels in de schaduw ligt.

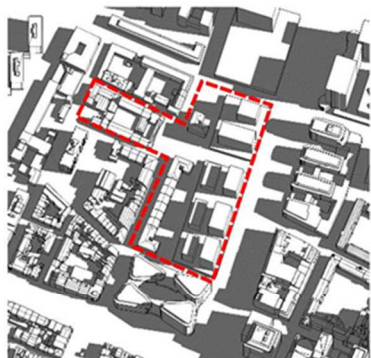
- De opheffing van het BBP zal voornamelijk de bouw van grotere gebouwen aan de kant van de Koning Albert II-laan mogelijk maken, d.w.z. aan de oostzijde van de perimeter. Als de hoge gebouwen beperkt blijven tot de bouwlijn langs de laan (zie aanname 1), zal het effect op het zonlicht gering zijn en zou het, afhankelijk van de nieuw gecreëerde openingen en de hoogte van de sokkel, een positief effect kunnen hebben op de perimeter. Het effect op de woningen aan de Antwerpsesteenweg zou echter negatiever kunnen zijn indien de gebouwen achter de bouwlijn van de laan (in de tweede lijn) een hoogte van meer dan 45 m zouden krijgen (zie aanname 2).

De effecten zullen derhalve moeten worden beoordeeld op het moment van de projecten, in functie van hun specifieke configuratie. Er wordt echter aanbevolen de bouwhoogtes te verminderen naar gelang van de afstand tot de Koning Albert II-laan en te voorzien in openingen in de bouwlijn.

De kwestie van de zonneshijn op de Albert II-laan en de groene ruimte van de centrale berm moet ook in aanmerking worden genomen bij de keuzes die voor de projecten worden gemaakt (opening, bouwhoogtes, enz.) om zonnige zones te behouden.

Verwachte situatie (aanname 1: R+19 langs de Koning Albert II-laan en R+13 achteraan in de tweede lijn).

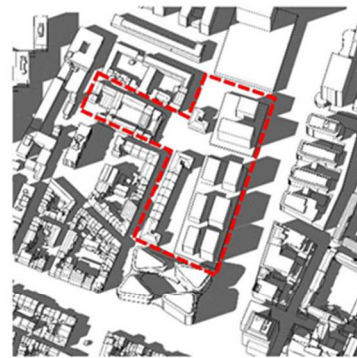
9u



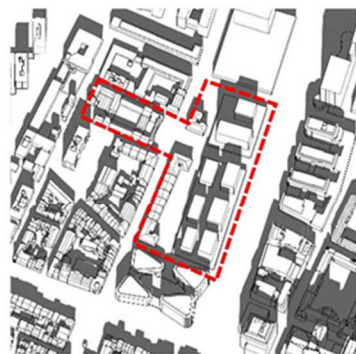
13u



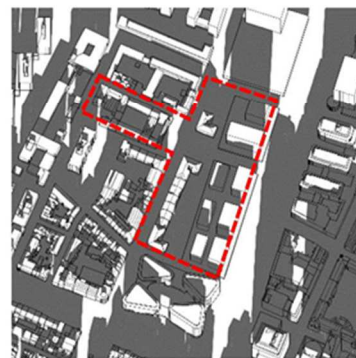
16u



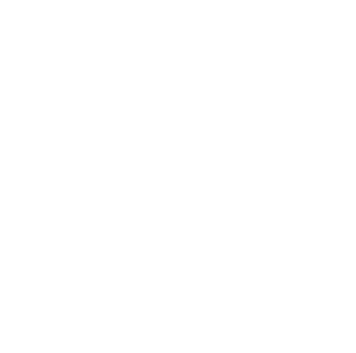
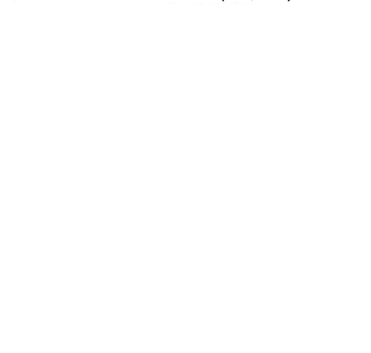
Zomerzonnwende (21/06)



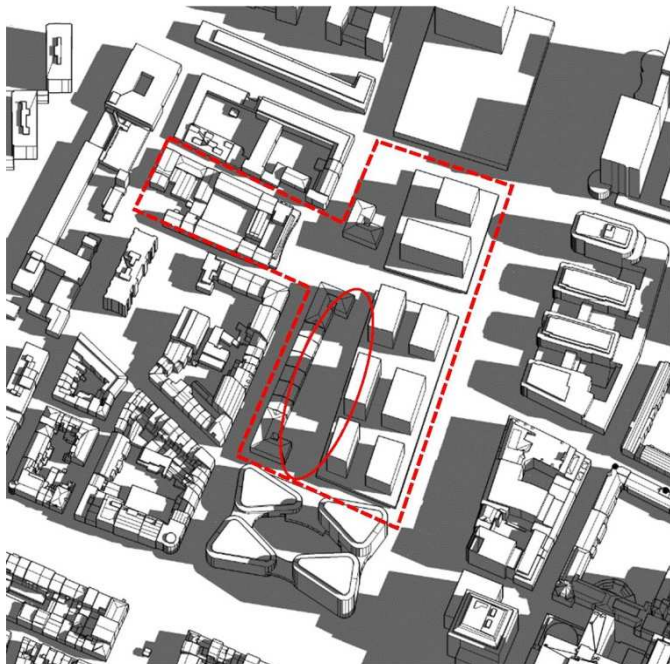
Equinoxen (21/03 en 21/09)



Winterzonnwende (21/12)



Verwachte situatie (aanname 2, R+19 ter hoogte van de bouwlijn langs de laan en aan de achterzijde, in de tweede lijn) - geval



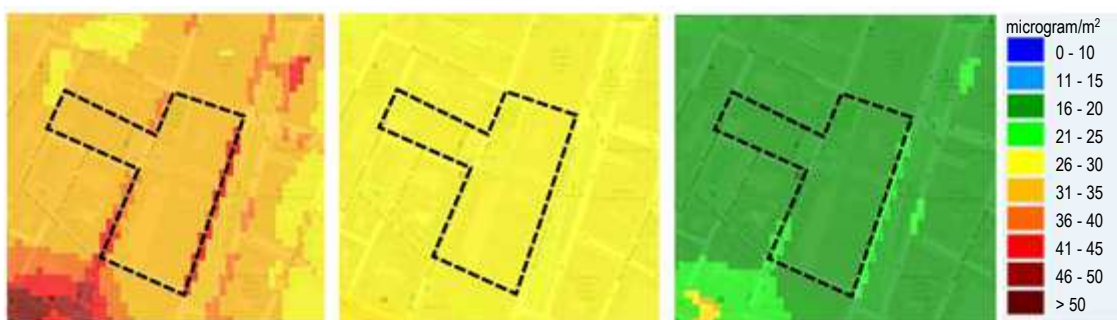
Zomerzonnewende (21/06) - 9u

4.4.7 Met betrekking tot de luchtkwaliteit

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

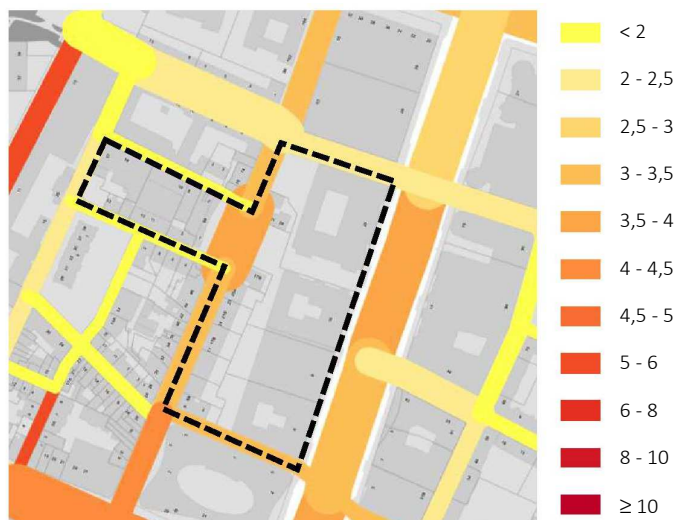
De Intergewestelijke Cel voor het Leefmilieu (irceline.be) stelt kaarten ter beschikking van de jaarlijkse gemiddelde concentraties voor NO₂, O₃ en fijn stof PM₁₀.

Wat de normen van de Europese richtlijn betreft, bevindt de perimeter zich in een omgeving waar de gemiddelde concentratie van NO₂ vrij hoog is (31-45 µg/m³), en de jaarlijkse concentraties van O₃ en fijn stof PM₁₀ minder significant zijn (respectievelijk 26-30 µg/m³ en 16-25 µg/m³).



Gemiddelde concentraties van NO₂ (links), O₃ (midden) en fijn stof PM₁₀ (rechts), (Irceline, 2019)

De concentraties zwarte koolstof zijn het hoogst aan de Koning Albert II-laan en de Antwerpsesteenweg.



Blootstelling aan zwarte koolstof tijdens de spitsuren
(Leefmilieu Brussel, 2016)

Hoewel de jaarlijkse gemiddelde concentraties van de meeste verontreinigende stoffen over het algemeen zijn gedaald, blijft de luchtkwaliteit zorgwekkend (met gemiddelde concentraties die soms hoger liggen dan de door de WHO aanbevolen waarden).

Meer lokaal zijn de gekanaliseerde emissies hoofdzakelijk afkomstig van de luchtafzuiginstallaties van de parkings van de kantoorgebouwen en kunnen deze een invloed hebben op de luchtkwaliteit. Bovendien wordt de energetische werking van de meeste bestaande gebouwen in het BBP verzekerd door een groot aantal HVAC-installaties, alsmede transformatoren en noodaggregaten.

- Het BBP Jacqmain bevat geen voorschriften inzake luchtkwaliteit. We merken op dat de opheffing, die een grotere flexibiliteit mogelijk maakt bij de inplanting van ingangen voor de parkings, zou kunnen leiden tot een verplaatsing van de uitgangen voor afzuiginstallaties. De site blijft echter onderworpen aan de verschillende milieuwetten die van kracht zijn.

We herinneren er ook aan dat de belangrijkste bronnen van luchtverontreiniging in Brussel het wegvervoer en de verwarming van residentiële en tertiaire gebouwen zijn. Het effect van de opheffing van het BBP op deze kwestie is te verwaarlozen, aangezien:

- de toename van het wegverkeer als gevolg van de opheffing van het BBP te verwaarlozen is in vergelijking met het verkeer dat reeds in de wijk aanwezig is (zie hoofdstuk mobiliteit).
- de opheffing van het BBP waarschijnlijk zal leiden tot een toename van het aantal bewoners in het gebied, en dus van de verwarmingsbehoeften, maar deze toename zal worden gecompenseerd door een afname van de tertiaire functie en de daarmee samenhangende verwarming (het relatieve verschil in totale vloeroppervlakte is gering).

4.4.8 Met betrekking tot de bodem, ondergrond en het bodemwater

In geologisch opzicht ligt het BBP in hydrogeologische eenheid 7b (zand en klei van Moen aquitard) en stratigrafische eenheid 72 (zand en klei van Kortrijk (lid van Moen)), net als de hele Zennevallei. Het is een heterogene afzetting van siltig tot kleiig zand, licht glauconiethoudend, met enkele kleilagen en de aanwezigheid van nummulieten. Hierdoor is deze formatie weinig doorlatend.

Het wateroppervlak van de ondiepste grondwaterspiegel (alluviale grondwaterspiegel van de Zennevallei in de heterogene quaternaire formaties) bevindt zich op een diepte van ongeveer 2 m in de perimeter van het BBP. In de Noordwijk wordt vaak gebruik gemaakt van pompen om het via drainagemuren geïnfiltreerde grondwater af te voeren en in de openbare riolering te lozen. (Proximus, CCN, WTC I-II, ...).

Binnen de BBP-perimeter bevinden zich geen grondwaterwinningen (ondergrond, Krijt en Landeniaan) waarvoor een vergunning vereist is.

Onder de Koning Albert II-laan bevindt zich een regenwaterbekken met een capaciteit van 7500 m³. We vermelden ook dat er een technische goot onder de laan ligt.

Het studiegebied bevindt zich in de voormalige bedding van de Zenne, in de laagste zones van het gewest, met een hoogte die varieert tussen 10 en 18 m TAW. Op grotere schaal markeert de spoorweg een breuk tussen twee soorten topografie: ten westen van de sporen is het reliëf vrij regelmatig, met een zeer zachte helling in westelijke richting naar de Zenne. Aan de andere kant van de sporen stijgen de steile hellingen op de St. Lazarusheuvel tot aan de Sint-Mariakerk, gelegen op 52 m boven de zeespiegel.

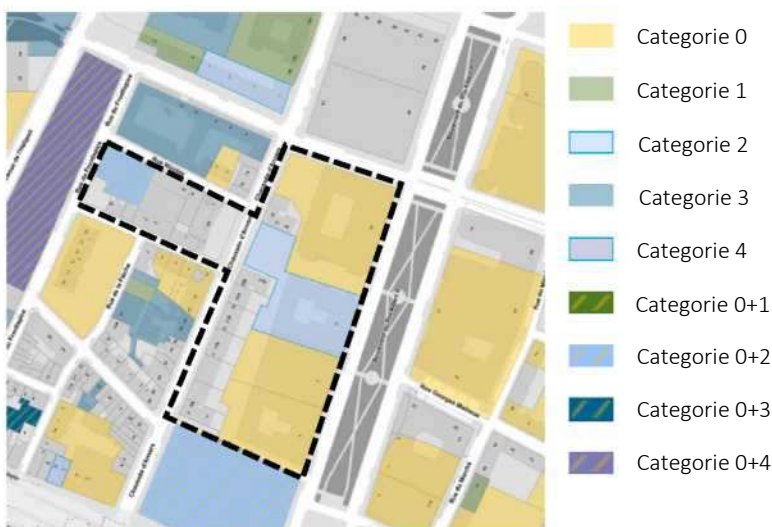


Contouren en omtrek van het BBP.

De ondoorlaatbaarheidsgraad in de wijk is zeer hoog: de grondoppervlakte van de gebouwen bedraagt 49% voor de BBP-perimeter. Bovendien zijn de meeste onbebouwde ruimtes ondergronds bebouwd of ondoorlaatbaar gemaakt (wegen, parkings enz.). Ongeveer 90% van de bodem is ondoorlaatbaar gemaakt binnen de BBP-perimeter. De enige zones met een zekere mate van doorlaatbaarheid zijn: de begroeide zones (bomen langs de straten, binnentuinen van de bouwblokken, bebost hoekperceel (Zone D'), de groene ruimtes

op de kantoorplateaus (patio's van het Ferraris-gebouw) en het perceel op de hoek van de Frontispiesstraat, dat bedekt is met grind.

Wat de bodemgezondheid betreft wordt het centrale gedeelte van het bouwblok aan de kant van Albert II gecategoriseerd als licht verontreinigd zonder risico (categorie 2), terwijl de overige percelen aan de kant van de Albert II-laan worden gecategoriseerd als potentieel verontreinigd (categorie 0). Het perceel op de hoek van de Frontispiesstraat en de Nicolaystraat is ingedeeld in de categorieën mogelijk verontreinigd en licht verontreinigd zonder risico (categorie 0+2).



Bodemgesteldheid (Leefmilieu Brussel, 2020)

We vermelden ook dat de ondergrond van het gebied geothermisch potentieel heeft in de zandformaties. De grenzen van het gebruik van de grondwaterspiegel zijn op dit moment niet bekend en zullen bij Leefmilieu Brussel moeten worden nagevraagd.

- Het BBP bevat geen enkel specifiek voorschrift met betrekking tot de bodem of in verband met de **waterproblematiek**, behalve:
- het verbod op ondergronds bouwen in zone H3 en gedeeltelijk in zone H2;
 - de verplichting dat ten minste 20% van de oppervlakte in zone A volle grond moet zijn. We vermelden dat het BBP in deze zelfde zone A een V/G oplegt van minimaal 1 en maximaal 2, hetgeen onmiddellijk leidt tot een vrijgave van de bodem (ondergrondse bouw niet meegerekend) van meer dan 20%, zodra een gemiddelde hoogte van 2,5 bouwlagen wordt overschreden;
 - een kleine zone non-aedificandi tussen de zones A' en D;
 - beperkte V/G in de zones G en D', wat niet heeft belet dat bijna alle percelen in deze zones

ondoorlaatbaar werden gemaakt.

Voor zone D', een van de enige doorlaatbare zones in de perimeter, stelt het BBP geen beperkingen aan het ondoorlaatbaar maken ervan, wat dus in de hele zone mogelijk zou zijn.

Als het BBP wordt ingetrokken, zullen de volgende voorschriften van het GBP en de GSV de gevolgen van projecten voor de bodem en ondergrond doeltreffender kunnen beperken dan het BBP, zoals voor het bouwblok Sint-Rochus en voor de zones D, D' en G:

- Voorschrift 0.6 van het GBP geeft aan dat de handelingen en werken bij voorrang de groene, en vervolgens de minerale, esthetische en landschapskwaliteit van de binnenterreinen van bouwblokken moeten verbeteren en dat ze er de instandhouding of de aanleg van oppervlakken in volle grond moeten bevorderen. De handelingen en werken die de binnenterreinen van bouwblokken aantasten, zijn onderworpen aan de speciale regels van openbaarmaking.
- Maatregel 0.2 van het GBP vereist, voor projecten met een grondoppervlakte >5000 m², de aanleg van groene ruimtes van ten minste 10% van deze grondoppervlakte, waaronder een of meer aaneengesloten groene ruimtes van elk 500 m².
- Het voorschrift inzake binnenplaatsen en tuinen in de GSV (Titel I: artikelen 12 en 13: "De inrichting van binnenplaatsen en tuinen en de zones langs de zijkant van de weg zijn gericht op de ontwikkeling van flora, zowel kwalitatief als kwantitatief" en "de binnenplaatsen en de tuinen hebben een waterdoorlaatbare oppervlakte van ten minste 50% van hun totale oppervlakte".
- De voorschriften van Titel I van de GSV betreffende de diepte van gebouwen, die van toepassing kunnen zijn op aanvragen voor uitbreidingen in met name de zones A en A'.

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

4.4.9 Met betrekking tot het afval- en regenwater

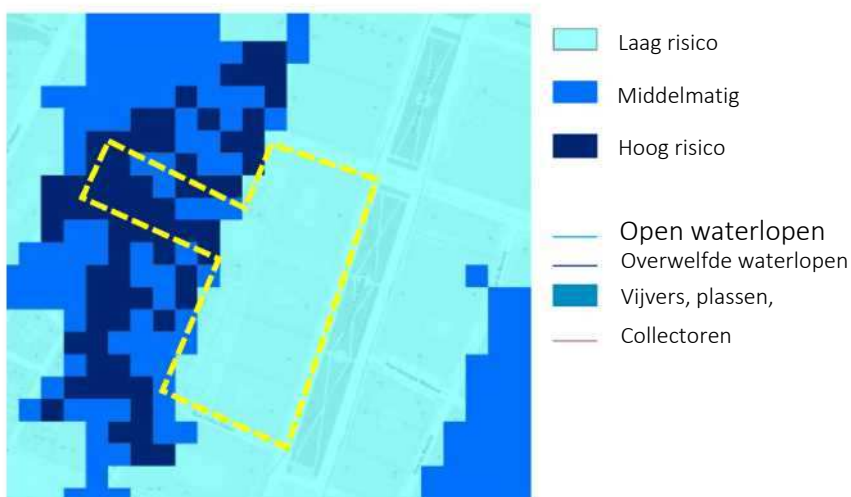
Oppervlaktewater

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

Regenwater

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

Het terrein ligt in een zone met laag tot middelhoog overstromingsrisico aan de kant van de Albert II-laan. Naar het westen toe, voorbij de Sint-Rochuskerk, wordt dit risico groot.



Overstromingsrisico's (Leefmilieu Brussel, 2019)

De ondoorlaatbaarheidsgraad van de site is zeer hoog (ongeveer 90% voor het BBP). De wegen zijn voorzien van straatkolken die zijn aangesloten op het rioleringsstelsel. Het feit dat de grondwaterspiegel zich op geringe diepte bevindt, gekoppeld aan het feit dat de bodem het resultaat is van opvulling en herbewerking ten gevolge van verstedelijking, betekent dat kan worden aangenomen dat de infiltratie traag zal verlopen (potentieel hoge ledigingstijd).

Afvalwater

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

→ Het BBP bevat geen enkel specifiek voorschrift met betrekking tot **waterproblematiek**. Ter herinnering (zie punt 4.4.9): de volgende BBP-voorschriften kunnen van invloed zijn op de doorlaatbaarheid en dus op de infiltratie van water op het niveau van de perimeter:

- het verbod op ondergronds bouwen in zone H3 en gedeeltelijk in zone H2;
- de verplichting dat ten minste 20% van de oppervlakte in zone A volle grond moet zijn. We vermelden dat het BBP in deze zelfde zone A een V/G oplegt van minimaal 1 en maximaal 2, hetgeen onmiddellijk leidt tot een vrijgave van de bodem (ondergrondse bouw niet meegerekend) van meer dan 20%, zodra een gemiddelde hoogte van 2,5 bouwlagen wordt overschreden;
- een kleine zone non-aedificandi tussen de zones A' en D;
- beperkte V/G in de zones G en D', wat niet heeft belet dat bijna alle percelen in deze zones ondoorlaatbaar werden gemaakt.

Voor zone D', een van de enige doorlaatbare zones in de perimeter, stelt het BBP geen beperkingen aan het ondoorlaatbaar maken ervan, wat dus in de hele zone mogelijk zou zijn.

Met de opheffing van het BBP, zullen de volgende voorschriften van het GBP en de GSV de gevolgen van projecten voor het water echter doeltreffender kunnen beperken dan het BBP, zoals voor het bouwblok Sint-Rochus en voor de zones D, D' en G:

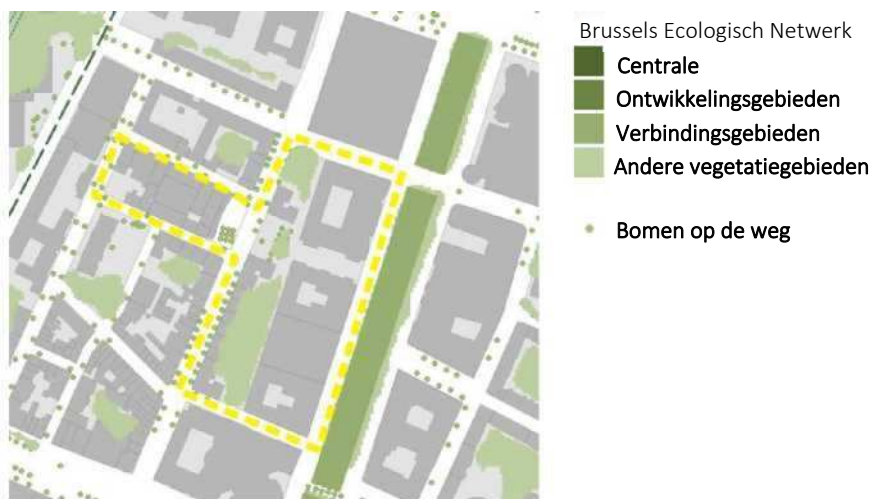
- Voorschrift 0.6 van het GBP geeft aan dat de handelingen en werken bij voorrang de groene, en vervolgens de minerale, esthetische en landschapskwaliteit van de binnenterreinen van bouwblokken moeten verbeteren en dat ze er de instandhouding of de aanleg van oppervlakken in volle grond moeten bevorderen. De handelingen en werken die de binnenterreinen van bouwblokken aantasten, zijn onderworpen aan de speciale regels van openbaarmaking.
- Maatregel 0.2 van het GBP vereist, voor projecten met een grondoppervlakte >5000 m², de aanleg van groene ruimtes van ten minste 10% van deze grondoppervlakte, waaronder een of meer aaneengesloten groene ruimtes van elk 500 m².
- Het voorschrift inzake binnenplaatsen en tuinen in de GSV (Titel I: artikelen 12 en 13: "De inrichting van binnenplaatsen en tuinen en de zones langs de zijkant van de weg zijn gericht op de ontwikkeling van flora, zowel kwalitatief als kwantitatief" en "de binnenplaatsen en de tuinen hebben een waterdoorlaatbare oppervlakte van ten minste 50% van hun totale oppervlakte".
- De voorschriften van Titel I van de GSV betreffende de diepte van gebouwen, die van toepassing kunnen zijn op aanvragen voor uitbreidingen in met name de zones A en A'.
- Het opleggen van een regenput en groene daken door Titel I van de GSV.

Hierbij moet ook worden vermeld dat de opheffing van het BBP waarschijnlijk zal leiden tot een toename van de bevolking in het gebied, waardoor het waterverbruik en de afvalwaterproductie zullen toenemen. Ter herinnering: deze toename wordt slechts geraamd op 5,6% van de bevolking van de Noordwijk (zie punt 4.4.4 over socio-economische aspecten hierboven) en zal gedeeltelijk worden gecompenseerd door de daling van het aantal kantoormedewerkers (en dus van het daarmee

samenhangende waterverbruik en de afvalwaterproductie).

4.4.10 Met betrekking tot de fauna en flora

Op het niveau van het Brussels Ecologisch Netwerk wordt geen enkel element vermeld dat actief moet bijdragen aan de bescherming en het behoud van de biodiversiteit binnen de perimeter van het BBP.



Planten en bomen die het plaatselijke ecologische netwerk vormen (gebaseerd op veldonderzoek en cartografische gegevens van Leefmilieu Brussel en het CIBG)

De ruimtes in volle grond van de Albert II-laan grenzen aan de perimeter, maken deel uit van het Brussels Ecologisch Netwerk en worden beschouwd als verbindinggebieden.

De algemene ecologische context is vrij slecht, ongeveer 12% van de BBP-perimeter is in volle grond, 1% van de perimeter is groene ruimte op plateaus (hoofdzakelijk de Ferraris-patio). De vergroeningsgraad van de bouwblokken is dus vrij laag. De ramingen van de BAF+ per bouwblok, zoals opgesteld door Leefmilieu Brussel, bevestigen deze gegevens, aangezien de BAF+ 0,05 bedraagt voor het bouwblok Voorstad-Nicolay en 0,16 voor het blok Albert II.

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

- in de openbare ruimte: de bomenrijen aan weerszijden van de Antwerpsesteenweg, de Frontispiesstraat, een deel van de Nicolaystraat, 11 bomen op het plein aan de Sint-Rochuskerk (zone H3 van het BBP), en 11 bomen op het tegenoverliggende plein (zone H2);
- op de binnenterreinen van bouwblokken: de tuinen van de woningen aan de Antwerpsesteenweg;
- op de hoek van de Volksstraat en de Antwerpsesteenweg: een private en onbebouwde beboste zone (zone D').

De vegetatie in plantenbakken bevindt zich binnen het bouwblok: begroeide patio's van het Ferraris-kantoorgebouw en het naburige gebouw.

De avifauna die in de wijk wordt waargenomen, bestaat uit huismussen, zwarte gierzwaluwen, zwarte roodstaarten en kwikstaarten (Leefmilieu Brussel, sinds 2001), wat vrij typisch is voor een stedelijke omgeving. We vermelden dat de bommenrij langs de Albert II-laan een toevluchtsoord is voor vogels.

→ Hoewel het BBP Jacqmain het mogelijk heeft gemaakt oost-westknooppunten aan te leggen die verbonden zijn met de Albert II-laan (zones H1-H2-H4), bevatten deze geen ecologische netwerkelementen. Om dezelfde redenen als uiteengezet bij het criterium 'water' zal de opheffing van het BBP slechts een beperkt effect hebben op fauna en flora. Net als voor de hoofdstukken water en bodem geldt ook hier dat in geval van opheffing van het BBP de ecologische/vegetatieve kwaliteit van het gebied gewaarborgd blijft of zelfs verbeterd wordt (bouwblok Sint-Rochus, zones D', D en G), gelet op de volgende elementen:

- Voorschrift 0.6 van het GBP geeft aan dat de handelingen en werken bij voorrang de groene, en vervolgens de minerale, esthetische en landschapskwaliteit van de binnenterreinen van bouwblokken moeten verbeteren en dat ze er de instandhouding of de aanleg van oppervlakken in volle grond moeten bevorderen. De handelingen en werken die de binnenterreinen van bouwblokken aantasten, zijn onderworpen aan de speciale regels van openbaarmaking.
- Maatregel 0.2 van het GBP vereist, voor projecten met een grondoppervlakte >5000 m², de aanleg van groene ruimtes van ten minste 10% van deze grondoppervlakte, waaronder een of meer aaneengesloten groene ruimtes van elk 500 m².
- Het voorschrift inzake binnenplaatsen en tuinen in de GSV (Titel I: artikelen 12 en 13: "De inrichting van binnenplaatsen en tuinen en de zones langs de zijkant van de weg zijn gericht op de ontwikkeling van flora, zowel kwalitatief als kwantitatief" en "de binnenplaatsen en de tuinen hebben een waterdoorlaatbare oppervlakte van ten minste 50% van hun totale oppervlakte").
- De voorschriften van Titel I van de GSV betreffende de diepte van gebouwen, die van toepassing kunnen zijn op aanvragen voor uitbreidingen in met name de zones A en A'.
- De verplichting van groene daken door Titel I van de GSV.

Daarnaast moet worden onderstreept dat gebied D', dat momenteel het enige onbebouwde en begroeide terrein is, zowel door het BBP als door het GBP als bebouwbaar wordt beschouwd. De opheffing van het BBP zal in dit opzicht dus geen gevolgen hebben en zal het integendeel mogelijk maken de bepalingen van het GBP en de GSV, die strenger zijn dan die van het BBP, toe te passen (zie hierboven).

4.4.11 Met betrekking tot de energie

Verbruik

In Brussel zijn de directe BKG-emissies (hoofdzakelijk CO₂) voornamelijk afkomstig van verbrandingsprocessen waarbij fossiele brandstoffen worden gebruikt, met de verwarming van gebouwen op kop, gevolgd door het wegvervoer. Het energieverbruik van het gebied houdt hoofdzakelijk verband met winkels, kantoren en woningen, of het nu gaat om airconditioning, verlichting of het pompen van grondwater. Een andere grote energieverbruiker is de straatverlichting.

Productie

De platte daken op de kantoorgebouwen (aan de Albert II-zijde) bieden een aanzienlijk potentieel voor zonne-energie. Er moet echter aandacht worden besteed aan het feit dat in het gebied hoge gebouwen aanwezig zijn, zodat er veel schaduwvorming is (zie het criterium 'microklimaat'), waarmee men rekening moet houden bij de installatie van zonnepanelen.

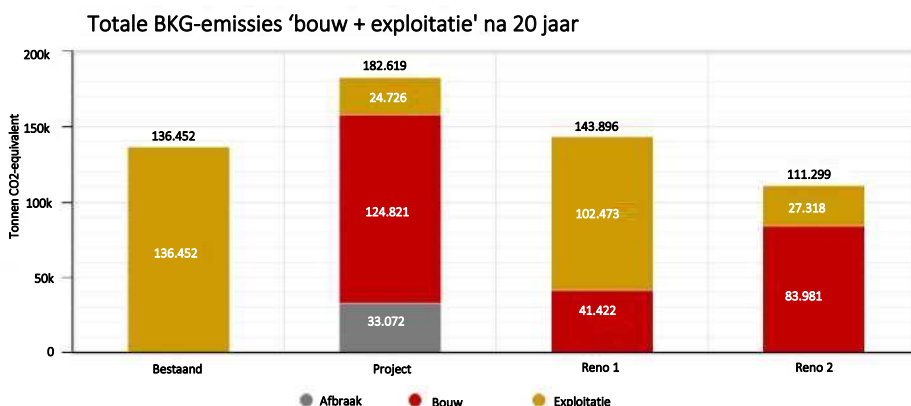
De bodem heeft een geothermisch potentieel dat verband houdt met de aanwezigheid van de aquifer van de Hannut-zandformatie (7,5 m dik ter hoogte van de site). De grenzen van het gebruik van de grondwaterspiegel zijn op dit moment niet bekend en zullen bij Leefmilieu Brussel moeten worden nagevraagd.

- Het BBP 'Emile Jacqmain' bevat geen **energiegerelateerde** voorschriften. De site blijft onderworpen aan de verschillende milieuwetten die van kracht zijn, met name wat de EPB betreft. Naast het verhoogde energieverbruik als gevolg van de mogelijke toename van de vloeroppervlakte, zal de opheffing van het BBP Jacqmain geen significante gevolgen hebben.

We vermelden dat de mogelijke toename van de bouwhoogte in het bouwblok langs de Albert II-laan geen significante gevolgen zal hebben voor het potentieel aan zonne-energie van de daken, aangezien deze zich ten oosten van de perimeter bevinden, op voorwaarde dat de grootste bouwhoogtes beperkt blijven tot de bouwlijn langs de laan (en niet in de tweede lijn), zoals uitgelegd in punt 4.4.7 hierboven.

Voorts merken we op dat in geval van sloop-herbouw, op basis van de tool 'démolition-reconstruction.be' van de IEB (en rekening houdend met de daarin vermelde grenswaarden), de gebouwen North Gate en Ferraris samen in 20 jaar tijd naar schatting ongeveer 182.000 ton CO₂ zullen hebben gegenereerd (sloop, herbouw en exploitatie).

In het geval van renovatie van deze gebouwen wordt een grootschalige renovatie aanbevolen die hoge energieprestaties mogelijk maakt (Reno2 = 11.000 tCO₂ op 20 jaar), waarbij het effect in termen van CO₂-productie 64% hoger is bij sloop-herbouw dan bij een grootschalige renovatie. Dit geldt ook voor het BBP, waar sloop en herbouw eveneens mogelijk zijn, maar waarschijnlijk een kleiner vloeroppervlak zullen betreffen.



Eenzijds moet worden opgemerkt dat deze berekening theoretisch blijft, en anderzijds dat het 'project-gebouw' verschilt van het oorspronkelijke gebouw in zijn functies en oppervlaktes.

AANTAL JAREN DAT NODIG IS OM EEN VERMINDERING VAN BROEIKASGASSEN TE BEREIKEN

op perceelniveau, ten opzichte van het bestaande gebouw, afhankelijk van het soort ingreep

Project	Ontwikkelingsproject - Sloop / herbouw	28
Reno 1	Lichte renovatie met een energiedrager met lage emissies en een verbeterd rendement van het verwarmingssysteem	24
Reno 2	Een ingrijpende renovatie met hoge energieprestaties en een energiedrager met lage BKG-emissies.	15

BKG-ramingen volgens het gekozen scenario (sloop-herbouw - IEB <https://demolition-reconstruction.be/>).

In geval van herbouw of ingrijpende renovatie zou het goed zijn om te overwegen of het geothermisch potentieel moet worden benut.

4.4.12 Met betrekking tot het afval

Het BBP Emile Jacqmain bevat geen voorschriften inzake afvalbeheer.

- Het belangrijkste effect van de intrekking van het BBP met betrekking tot afval is de potentiële toename van de afvalproductie als gevolg van de bevolkingsgroei. Dit potentiële effect moet echter worden genuanceerd door de volgende overwegingen:
- Deze groei zal worden gecompenseerd door de afname van de hoeveelheid afval gelinkt aan het verminderen van de tertiaire functie;
 - De bevolkingsgroei vertegenwoordigt slechts 5,6% van de bevolking van de wijk.

In geval van afbraak van de gebouwen Ferraris en North Gate raamt de tool 'demolition-reconstruction.be' (van Inter-Environment Bruxelles en de wijkvereniging Leopold) de hoeveelheid geproduceerd afval op ongeveer 132.000 ton, wat overeenkomt met 6.600 vrachtwagens van 20 ton (binnen de grenzen van deze tool).

4.4.13 Met betrekking tot het potentieel voor de instandhouding van het gebouw en de transitie naar een circulaire economie

Alvorens over te gaan tot de gedetailleerde analyse, merken we op dat het BBP 'Emile Jacqmain' geen voorschrift bevat met betrekking tot de transitie naar een circulaire economie. De opheffing ervan zal hier dus geen directe gevolgen voor hebben. De opheffing van een BBP impliceert echter dat nieuwe regels van toepassing zijn, die mogelijk nieuwe mogelijkheden of onmogelijkheden opleveren op het gebied van morfologie of bestemmingen. In het algemeen geldt dat hoe belangrijker deze nieuwe mogelijkheden zijn, des te waarschijnlijker het is dat stedelijke actoren voor radicalere ingrepen zullen kiezen.

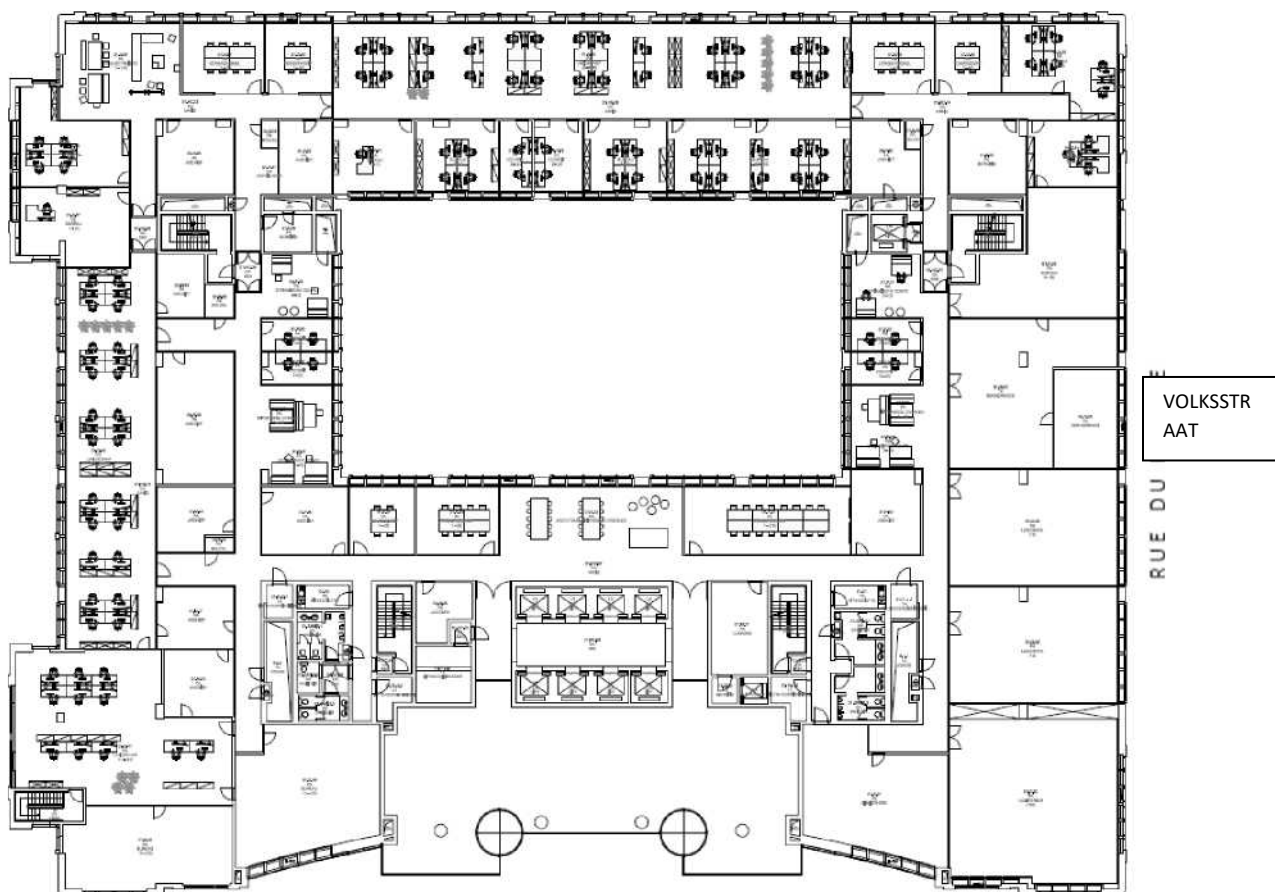
De nieuwe mogelijkheden die door de opheffing van de BBP worden geboden zijn hier voornamelijk:

- meer flexibiliteit in de verschillende bestemmingsmogelijkheden, met name de huisvestingsfunctie;
- de mogelijkheid van hogere bouwhoogtes, vooral aan de Albert II-kant;
- de mogelijkheid om de bestaande oost-west-openingen te bebouwen;
- de mogelijkheid om nieuwe oost-west-openingen te creëren.

De toekomstige verkoop van het Ferraris-gebouw is ook een gunstige factor voor een ingrijpender ingreep van het type sloop-herbouw, en maakt trouwens deel uit van dit verzoek tot opheffing. De mogelijkheden tot instandhouding van dit gebouw werden dan ook bekeken in het kader van deze nieuwe mogelijkheden, meer bepaald: om plaats te bieden aan andere bestemmingen, met name huisvesting. Zoals de nota 'Projectlines Ferraris' opmerkt is een sloop- en herbouwaanpak over het algemeen niet wenselijk, vooral omdat in dit geval de structuur van het Ferraris-gebouw recent is (1997).

Met betrekking tot het potentieel voor instandhouding en herbestemming van het Ferraris-gebouw

Verschillende criteria zijn geanalyseerd in het licht van de gids 'Sustainability plan' van het ingenieursbureau Ney and Partners en van de 'Gids duurzame gebouwen - Ruimtelijke omkeerbaarheid' van Leefmilieu Brussel (twee instrumenten om de flexibiliteit van nieuwe projecten te meten). Binnen de grenzen van de huidige studie en de ter beschikking gestelde documenten (niet-gedetailleerde bouwtekeningen), komen we tot de volgende bevindingen.



KONING ALBERT II-LAAN

Plattegrond van de 1e verdieping van het Ferraris-gebouw

Flexibiliteit in het plan:

Het gebouw heeft over het geheel genomen geen dragende tussenwanden, wat positief is voor de aanpasbaarheid aan andere functies. Opvallend is dat het centrale gedeelte aan de kant van de Albert II-laan verhoudingsgewijs zeer imposante en dragende circulatiekernen heeft (liften, trappen). De omliggende ruimtes blijven echter grotendeels vrij.

Het gebouw heeft geen gesloten dragende gevels of borstweringsbalken, zodat als de bestaande gevels worden ontmanteld, de nieuwe gevels vrij kunnen worden geopend.

Wat de natuurlijke lichtinval in het gebouw betreft, is de diepte het grootst in het centrale gedeelte aan de kant van Albert II: meer dan 25 m, wat nadelig is voor de natuurlijke lichtinval. Daarbij vermelden we echter dat de ruimtes in het midden van dit gedeelte (die dus het minst aan daglicht zijn blootgesteld) grotendeels door technische kernen worden ingenomen, zodat de functies zich veeleer in de periferie van het gebouw bevinden,

een zone met meer lichtblootstelling.

De andere vleugels hebben dieptes van ongeveer:

- 20 m voor de noord- en zuidvleugel tot aan de 4e verdieping, wat ook erg diep is, vooral als men bijvoorbeeld doorlopende appartementen plant;
- 15 m voor de westelijke vleugel en 12,5 m voor de noordelijke en zuidelijke vleugels vanaf de 5e verdieping, waardoor er voldoende licht in het hart van het gebouw komt.

Aangezien de typische overspanningen niet te klein zijn (>4 m), verstoren de constructieve elementen (kolommen, dragende muren) het plan niet, wat een goede flexibiliteit biedt voor de ruimtelijke inrichting. Het plan heeft ook een overwegend repetitief en uitgelijnd structuurpatroon. Alleen het centrale gedeelte aan de kant van de Albert II-laan heeft een minder repetitieve structuur, zonder duidelijke uitlijning, met name door de aanwezigheid van verticale circulaties.

Hoewel de sterke groepering van de elementen van de kern van het gebouw (trappenhuisen, liften, technische mantels) waardevol is omdat hierdoor het aantal vaste punten wordt beperkt en het plan vrijer wordt, zal dit hoogstwaarschijnlijk betekenen dat er verticale circulaties (nieuwe vaste punten) moeten worden toegevoegd omdat de afstand tussen de verticale circulaties te groot is in de vleugels die afgelegen liggen ten opzichte van het Albert II-gebouw, waarin de belangrijkste circulaties zijn geconcentreerd die het terrein bedienen.

Flexibiliteit in sectie:

Net als in het plan zijn de meeste structurele elementen op elkaar afgestemd en is het structurele raster van de gevels repetitief, wat positief is uit het oogpunt van flexibiliteit.

De aanwezigheid van binnenbalken vermindert de vrije hoogte tussen de constructies van de ene verdieping naar de volgende, wat kan impliceren dat de constructiebalken moeten worden doorgeboord om nieuwe speciale technieken te kunnen toepassen, of dat deze moeten worden omzeild, maar dit is niet noodzakelijk problematisch. De hoogte van verdiepingen tussen de structurele vloeren is ook hoger dan 3,30 m (drempel van de Gids duurzame gebouwen van Leefmilieu Brussel), wat mogelijkheden biedt in geval van herbestemming.

De waarschijnlijke noodzaak om extra verticale doorgangszones te creëren (zoals hierboven uiteengezet) vereist boringen in de veronderstelde holle vloerstroken, hetgeen bepaalde controles en voorzorgsmaatregelen impliceert.

Conceptuele flexibiliteit:

De veronderstelde afwezigheid van borstweringsbalken (op basis van de beschikbare gegevens) is een positief punt voor de mogelijkheid om in de toekomst terrassen toe te voegen.

Om te kunnen beoordelen of de toevoeging van verdiepingen aan de Albert II-zijde haalbaar is (om de in de Ferraris-nota genoemde R+19 te bereiken), is een grondige analyse van de structurele capaciteit van het gebouw noodzakelijk. Deze overwegingen vallen echter buiten het bestek van dit verslag.

Constructiemethode:

In het geval dat de vloerconstructie inderdaad uit holle vloerstroken bestaat (op basis van de beschikbare plannen), zal de kwestie van de akoestische bruggen ernstig moeten worden overwogen, aangezien dergelijke holle elementen niet inherent de vereiste massa bieden in verband met de vereisten voor akoestische demping tussen woningen.

Robuustheid:

Het belangrijkste verschil tussen de permanente belasting die in aanmerking moet worden genomen voor kantoren en die voor woningen, ligt in de dichtheid van de scheidingswanden (meer scheidingswanden in woningen), alsmede in de akoestische eisen die aan deze scheidingswanden worden gesteld.

Informatie over de toelaatbare belasting van de verschillende verdiepingen is niet beschikbaar, maar het is zeer waarschijnlijk dat de samenstelling van de scheidingswanden in de woningen dienovereenkomstig zal moeten worden bestudeerd, zodat deze de verwachte akoestische prestaties leveren en toch geen buitensporige belasting vormen.

→ Binnen de grenzen van deze studie kan worden geconcludeerd dat het gebouw over het geheel genomen (met een minpunt voor het volume aan de Albert II-zijde) een goed verbouwingspotentieel heeft vanuit het oogpunt van het plan en de sectie:

- redelijke bouwdiepte om natuurlijk licht binnen te laten,
- repetitieve structuur,
- niet te dicht en niet te ver uit elkaar,
- voldoende hoogte tussen de verdiepingen,
- geen borstweringsbalken in de gevel,

Het centrale gedeelte aan de kant van de Albert II-laan heeft enkele nadelen: de structuur is minder repetitief en verschillende imposante dragende kernen bezetten de centrale ruimte van deze vleugel, waardoor het plan minder vrij wordt.

Aan de samenstelling van de vloeren, waarvan wordt verondersteld dat deze uit holle vloerstroken bestaan, moet wellicht aandacht worden besteed vanuit het oogpunt van akoestische prestaties, met name in het geval van een nieuwe bestemming als huisvesting. Hetzelfde akoestische criterium kan ook leiden tot overbelastingen in het geval van woningen, aangezien de eisen voor scheidingswanden aanzienlijk hoger zijn.

De mogelijkheid van uitbreidingen in de hoogte wordt niet uitgesloten (grote, zware dragende kernen aan de kant van Albert II), maar moet nog worden geverifieerd in een stabiliteitsstudie.

De optie van een volledige sloop van het gebouw lijkt in vele opzichten onredelijk, vooral – in de context van dit hoofdstuk – gezien het potentieel voor reconversie van dit gebouw, maar ook gezien de gevolgen in termen van afvalproductie en BKG-emissies (zie ook de hoofdstukken afval en energie hierboven).

Met betrekking tot het potentieel voor materiaalherwinning - circulariteit

Er is een inventaris opgemaakt van de materialen die in het Ferraris-gebouw aanwezig zijn (zie bijlage). Het is de bedoeling materialen te identificeren die in het gebouw kunnen worden hergebruikt ingeval de bestemming van het gebouw verandert (of niet). Dit maakt het ook mogelijk om een reflectie aan te vatten over de circulariteit (behoud of terugwinning van materialen) rond het toekomstige project, wat dat ook moge zijn.

Alle voorzieningen in het gebouw leken betrekkelijk nieuw te zijn. Zowel de scheidingswanden als de kantoren, het meubilair, de ramen, de vloerbedekking, enz. bleken in goede esthetische (eventueel met uitzondering van de sanitaire ruimtes) en functionele staat te verkeren.

Indien de wijziging van de bestemming van het gebouw vanuit structureel oogpunt mogelijk is, zou dit waarschijnlijk leiden tot het strippen van de oppervlakken (blootleggen van de structuur). In dit geval is de materiële impact op het milieu enorm. Zo is het bijvoorbeeld onwaarschijnlijk dat de volgende elementen opnieuw worden gebruikt:

- Scheidingswanden zijn in grote hoeveelheden aanwezig en het komt zelden voor dat dergelijke volumes een tweede leven vinden (in nieuwe grote projecten worden meestal nieuwe elementen verwerkt en de handelaars zijn niet in staat om dergelijke hoeveelheden over te nemen).
- Raamkozijnen (volledig beglaasde gevels) omdat de afmetingen van de beglazing specifiek zijn voor het gebouw. Momenteel wordt van glas slechts een zeer klein aandeel gerecycleerd, het grootste deel wordt in de grond begraven. Niettemin beginnen fabrikanten actief te zoeken naar oplossingen om recycling aan te moedigen en zijn er ontwikkelingen mogelijk.

De verwijdering van deze elementen zou dan ook tot een aanzienlijke afvalproductie leiden. Bovendien moet alles wat wordt weggegooid natuurlijk opnieuw worden geproduceerd. We hebben het hier over het milieueffect van de levenscyclus van materialen of 'grijze energie'. Dit sluit uiteraard niet uit dat sommige ruimtes gerenoveerd of opgefrist worden.

In ieder geval moet, indien wordt besloten tot strippen/slopen/lichte renovaties, vanaf de eerste fasen van het project rekening worden gehouden met het circulaire aspect van de materialen. Anders zullen de mogelijkheden om materialen terug te winnen zeer snel afnemen naarmate het project vordert. De tijds-, economische en logistieke aspecten (met inbegrip van opslag) van de terugwinning zijn relevant en moeten nauw worden gecombineerd met de andere doelstellingen. In dit stadium is de korte illustratieve inventaris in de bijlage een goede manier om 'de bal aan het rollen te brengen'. Zodra de projecten voor een reconversie (of niet) zijn vastgesteld, kunnen nauwkeuriger en vollediger inventarissen worden uitgevoerd, met inbegrip van afmetingen, in het gebouw aanwezige volumes, locaties, enz.

In de inventaris die bij dit document is gevoegd, zijn de materialen gecategoriseerd om na te gaan of deze in aanmerking komen voor hergebruik. Materialen met de status 'Ter plaatse te hergebruiken' zijn materialen die op hun plaats moeten blijven of ter plaatse moeten worden hergebruikt om te voorkomen dat ze in een container terechtkomen. Materialen met de aanduiding 'Geschikt voor hergebruik elders' kunnen selectief

worden gedemonteerd voor hergebruik elders

Men moet er rekening mee houden dat de markt voor tweedehands materialen momenteel niet erg volwassen is en dat voor veel materialen de kans om een koper te vinden klein is. Uiteraard moet rekening worden gehouden met de technische en economische haalbaarheid. Er kunnen demontagetests kunnen worden uitgevoerd voordat de sloopwerken beginnen.

4.4.14 Met betrekking tot de mens

De voornaamste elementen met betrekking tot de mens die door de opheffing van het BBP kunnen worden

beïnvloed, zijn de volgende:

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

In het algemeen wordt de Noordwijk momenteel als criminogeen beschouwd (in verband met de nabijheid van het station, de aanwezigheid van rivaliserende bendes, enz.). Het is ook een omgeving die wordt bezocht door drugsverslaafden en dealers, alsook door daklozen en migranten, wat een gevoel van onveiligheid kan opwekken. Het politiebureau, dat werd ondervraagd over de wijk in het kader van de huidige wijziging van BBP 19 (Schaarbeek, 2021-2022), geeft echter aan dat het een wijk is waar de bevolking als geheel zeer menselijk, begripvol, sociaal, open en multicultureel is, en waar de uitwisselingen met de politiediensten zeer positief zijn.

Momenteel is het zo dat binnen de perimeter van het BBP, met name langs de Albert II-laan en in de zones D en G, de vrijwel exclusieve bestemming van kantoren ervoor zorgt dat er geen nachtelijke animatie is, en dat de soms weinig hoogwaardige inrichting van de openbare ruimte en de openbare doorgangen op private grond het gevoel van veiligheid en de sociale controle niet ten goede komt.

De uitvoering van het project Stadsvernieuwingscontract Citroën-Vergote zal het mogelijk maken om het Maximiliaanpark te renoveren en uit te breiden, zodat de gebruikers van de wijk het zich opnieuw kunnen toe-eigenen. Tegelijk zullen de heraanleg van de kanaalkaaien (park op de Beco-kaai – toekomstig Havenpark) en het groene netwerk dat in de wijk wordt aangelegd (via het Zennepark) de gebruikers een groot aantal nieuwe kwalitatieve openbare ruimtes bieden. De centrale ringen van de Albert II-laan hebben een groot potentieel om de komst van nieuwe werknemers en bewoners in de wijk te ondersteunen, ook al moet een nieuwe inrichting overwogen worden. De kwaliteit van de openbare ruimte in de wijk zal daardoor verbeteren.

Dit zal gevolgen hebben voor de levenskwaliteit en de ontwikkeling van de wijk, evenals voor het gevoel van veiligheid.

- Het BBP bevat geen voorschriften die rechtstreeks van invloed kunnen zijn op de mens, afgezien van de verplichting voor woningen op de hoeken van de H1-zone, die in de praktijk niet werden gerealiseerd. De opheffing ervan zal derhalve geen directe gevolgen hebben voor deze kwestie. We vermelden echter dat de opheffing voor een grotere mix zal zorgen in de zones D en G, hetgeen meer sociale controle en animatie in de wijk impliceert, zowel overdag als 's nachts.

Met het oog op de skyline van de Noordwijk zal een toename van de bouwhoogtes het landschap of het uitzicht niet bederven, maar juist bij de skyline passen die de wijk zijn identiteit geeft. De kwaliteit van de binnenplaatsen en tuinen van de gebouwen langs de Antwerpsesteenweg moet echter worden gewaarborgd. De hoogste gebouwen zullen aan de kant van de Koning Albert II-laan moeten staan.

4.5 DE GELIJKWAARDIGHEID TUSSEN DE OPHEFFING VAN HET PLAN EN DE TOEPASSING VAN DE MILIEUWETGEVING

Er zijn geen beperkingen ten aanzien van de milieuwetgeving.

5 KENMERKEN VAN DE EFFECTEN DIE SAMENHANGEN MET DE OPHEFFING VAN HET BBP EN HET GEBIED DAT KAN WORDEN GETROFFEN

5.1 DE WAARSCHIJNLIJKHEID, DUUR, FREQUENTIE EN OMKEERBAARHEID VAN DE EFFECTEN:

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

Wat de belangrijkste gevolgen van de opheffing van het BBP betreft, kunnen de waarschijnlijkheid, de duur en de frequentie ervan als volgt worden beoordeeld:

5.1.1 De mogelijkheid om de bestaande oost-west-openingen te bebouwen

De kans dat deze openingen die zich gedeeltelijk op privédomein bevinden worden bebouwd is groot, als men kijkt naar de belangen van particuliere ontwikkelaars en het ontbreken van wettelijke contra-indicaties. De huidige politieke wil is er echter op gericht de oost-west-openingen te handhaven en te versterken (Visie Territorium Noord), maar het valt niet uit te sluiten dat deze visie in de loop van de tijd zal evolueren. Als er gebouwd wordt op deze oost-west-openingen, en als de constructies ontworpen zijn om lang mee te gaan (de doelstelling om de milieu-impact in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest te verminderen), dan zou de buurt daar gevolgen op lange termijn van ondervinden.

Als het BBP wordt opgeheven, kunnen deze openingen ook gewoon helemaal voor het publiek worden gesloten (de toegang ertoe is nu al vaak beperkt).

5.1.2 De mogelijkheid om nieuwe oost-west-openingen te creëren

De kans om meer openingen te creëren (op privaat domein dus) is klein, gezien de belangen van particuliere ontwikkelaars en het ontbreken van wettelijke verplichtingen. De huidige politieke wil is er echter op gericht de oost-west-openingen te handhaven en te versterken (Visie Territorium Noord), maar het valt niet uit te sluiten dat deze visie in de loop van de tijd zal evolueren. Als er al oost-west-openingen zouden komen, zouden die in de huidige planologische context (GBP) vrij gemakkelijk kunnen verdwijnen, ofwel omdat besloten wordt ze te bebouwen, ofwel omdat besloten wordt de toegang ertoe te privatiseren (we verwijzen hier naar de bestaande situatie: plaatsing van poorten om zone H af te sluiten in 2004, recente afsluiting van de Frère-Orbanstraat voor gemotoriseerd verkeer).

5.1.3 De mogelijkheid van hogere bouwhoogtes, met name aan de kant van Albert II, en een grotere flexibiliteit bij de situering van de verschillende bestemmingen

Gezien de belangstelling van particuliere projectontwikkelaars en de nieuwe mogelijkheden die door het GBP en de GSV worden geboden, is de kans groot dat in de zones D en G van de perimeter hogere bouwhoogtes en een grotere mix zullen worden doorgevoerd. De huidige politieke wensen, die ook zijn opgenomen in de verschillende visienota's die voor de wijk zijn ontwikkeld, bevorderen overigens deze ontwikkelingen. De effecten ervan zijn over het algemeen positief op het niveau van de wijk (animatie, sociale controle, verdichting van de met het openbaar vervoer bereikbare gebieden, enz.), maar bij de tenuitvoerlegging ervan moet ernaar worden gestreefd de negatieve milieueffecten (microklimaat, mobiliteit, luchtkwaliteit, enz.) tot een minimum te beperken en de positieve effecten te maximaliseren (waterdoorlaatbaarheid, fauna en flora, energieproductie en -verbruik, circulariteit, enz.). In het geval van nieuwbouw, en als de gebouwen ontworpen zijn om lang mee te gaan (de doelstelling om de milieu-impact in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest te verminderen), zou de buurt daar gevolgen op lange termijn van ondervinden.

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

5.2 DE CUMULATIEVE AARD VAN DE EFFECTEN:

In en rond de perimeter zijn verschillende projecten gepland. Er zouden dus cumulatieve effecten kunnen optreden tussen de gevolgen van de opheffing van dit BBP en deze andere projecten. Er wordt echter een algemene visie voor de wijk ontwikkeld door de opstelling van een RPA waar de BBP-perimeter deel van uitmaakt. De opheffing van het BBP schrijft zich in in de wens om een globale visie voor de wijk te ontwikkelen. Dit RPA zal vergezeld gaan van een MER waarvan het doel juist zal zijn om de cumulatieve aard van de effecten op wijkniveau te beoordelen.

Wat betreft het cumulatieve karakter van de effecten van de opheffing van het BBP op de diverse bestudeerde milieuthema's, wordt in onderstaande tabel een overzicht gegeven van de verbanden tussen de effecten en het mogelijke cumulatieve effect ervan. Het bepaalt, voor elk thema (1e kolom), de effecten die dit thema kan hebben op de andere thema's (1e rij). In geval van mogelijke cumulatieve effecten vermeldt de tabel het symbool 'x'. Stedelijke planning en socio-economische keuzes hebben bijvoorbeeld een invloed op de mobiliteit. Bijgevolg hangen de belangrijkste cumulatieve effecten van de opheffing van het BBP af van het voorgestelde stedenbouwkundige project dat een positief of negatief effect zal hebben op de andere thema's. We herinneren eraan dat het momenteel moeilijk is deze effecten correct in te schatten, zolang het projecttype niet bekend is. De site zou zich namelijk kunnen ontwikkelen in de richting van een grotere of kleinere mix van bestemmingen, met verschillende dichtheden, enz. We stellen vast dat, afgezien van de stedenbouwkundige planning, de keuzes inzake mobiliteit, de mix van bestemmingen, en het beheer van de fauna en flora en van de bodem en het water (met name de kwestie van de doorlaatbaarheid) het meest van invloed zijn op de andere thema's, waarbij de belangrijkste effecten optreden voor de mens en voor de kwaliteit van de leefomgeving in haar geheel (microklimaat, geluidsomgeving, enz.). Bij de keuze van toekomstige projecten in de perimeter zal dan ook bijzondere aandacht aan deze kwesties moeten worden besteed.

Effect van ↓ Op →	Erfgoed	Mobiliteit	Socio- eco	Bodem en water	Fauna en flora	Omg. geluid	Lucht en microkli maat	Energie	De mens
Stedenbouw		X	X	X	X	X	X	X	X
Erfgoed									
Mobiliteit						X	X		X
Socio-eco		X				X	X		X
Bodem en water:					X				
Fauna en flora				X		X	X		X
Omg. geluid					X				X
Lucht en microkli maat									X
Energie						X	X		X
De mens (gezondh eid - veiligheid)									

5.3 DE RISICO'S VOOR DE MENSELIJKE GEZONDHEID OF HET MILIEU (ALS GEVOLG VAN ONGEVALLLEN BV.):

Niet van toepassing.

5.4 DE MAGNITUDE EN GEOGRAFISCHE RUIMTELIJKE OMVANG VAN DE EFFECTEN (GEOGRAFISCH GEBIED EN OMVANG VAN DE BEVOLKING DIE KAN WORDEN GETROFFEN):

Gezien de aard van de effecten en de beperkte reikwijdte ervan kan worden aangenomen dat de ruimtelijke omvang beperkt zal blijven tot de perimeter en de onmiddellijke omgeving daarvan. Ter herinnering: de bevolking van de Noordwijk bedraagt ongeveer 16.000 bewoners, waarvan een groot deel op een zodanige afstand woont dat zij niet zullen worden getroffen door de gevolgen van de opheffing van het BBP. De opheffing van het BBP zal waarschijnlijk leiden tot een toename van de bevolking van de wijk met ongeveer 900 personen. Deze stijging van de bevolking is echter wenselijk om in het gebied opnieuw een mix van bestemmingen te introduceren.

5.5 DE WAARDE EN DE KWETSBAARHEID VAN HET GEBIED DAT KAN WORDEN GETROFFEN, OMWILLE VAN:

→ bijzondere natuurlijke kenmerken of bijzonder cultureel erfgoed

Niet van toepassing.

→ de overschrijding van de milieukwaliteitsnormen of van grenswaarden

Niet van toepassing.

→ intensief grondgebruik

Niet van toepassing.

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

Niet van toepassing.

6 CONCLUSIES

Het BBP stelt slechts weinig uitdagingen in verband met andere regelgevingen, waarvan de belangrijkste de volgende zijn:

- de mogelijkheid van hogere bouwhoogtes, met name aan de kant van de Koning Albert II-laan, met gevolgen voor het microklimaat (schaduw en wind), maar deze gevolgen blijven beperkt en zullen vooral afhangen van toekomstige bouwprojecten en kunnen ook positieve gevolgen hebben (openingen, ...),
- meer flexibiliteit in de verschillende bestemmingsmogelijkheden, met name de huisvestingsfunctie, met gevolgen die verband houden met de komst van nieuwe bewoners (toename van gemotoriseerde verkeersstromen en lawaai in de wijk, die echter verwaarloosbaar zijn ten opzichte van het huidige functioneren van de wijk), maar ook positieve gevolgen in termen van leefbaarheid, animatie, sociale controle, enz.
- de mogelijkheid om de bestaande oost-west-openingen te bebouwen, met mogelijke gevolgen voor de openbare ruimte en de mobiliteit, ten nadele van de oost-westverbindingen en de aanwezigheid van openbare pleinen. Daarbij moet echter worden vermeld dat de ontwikkeling van oost-westverbindingen is opgenomen in de visie voor het Territorium Noord en in de 'Ferraris'-nota, waaruit blijkt dat men dergelijke openingen wil behouden. De opheffing van het BBP zal op zijn beurt ook de mogelijkheid bieden om meer (of andere) openingen te creëren dan wat het BBP mogelijk maakt.

Uit deze effecten vloeien een aantal aanbevelingen voort:

- Bij bouwprojecten moet rekening worden gehouden met de blootstelling aan zonlicht, met name door afnemende bouwhoogtes vanaf Albert II naar de Antwerpsesteenweg.
- Het zou voordelen opleveren als de bouwlijn aan de Albert II-zijde niet doorlopend zou zijn, zodat er openingen voor zonlicht overblijven.
- Aangezien de oost-west-openingen waarin het BBP voorziet kunnen worden bebouwd in geval van opheffing, zal het behoud van de oost-west-openingen, zoals aangemoedigd in de TN-visie, in toekomstige projecten moeten worden geïntegreerd.

Het is belangrijk om te onderstrepen dat wat betreft de inplanting, op het moment van het openbaar onderzoek naar de intrekking van het BBP een ontwerp van rooilijnplan (ter vervanging van de bestaande plannen) zal worden ingediend, dat vervolgens door het College/de Raad zal worden goedgekeurd op het moment van de definitieve opheffing van het BBP.

Bovendien, en onafhankelijk van de opheffing van het BBP, is de sloop-herbouw van het Ferraris-gebouw (en bij uitbreiding de North Gate-gebouwen) niet wenselijk, zowel wat het geproduceerde afval als de BKG-emissies betreft. In het geval van renovatie wordt ook een grootschalige renovatie aanbevolen die hoge energieprestaties mogelijk maakt. Dit geldt ook voor het BBP, waar sloop en herbouw eveneens mogelijk zijn, maar waarschijnlijk een kleiner vloeroppervlak zullen betreffen.

Afsluitend is de opheffing van het BBP in overeenstemming met de Visie Territorium Noord.

Op grond van het kader zoals vastgelegd in bijlage D van het BWRO en de door het BWRO vastgestelde criteria voor het bepalen van de vermoedelijke omvang van de effecten bij de opheffing van dit plan, kan worden geoordeeld dat deze effecten geen milieueffectrapport rechtvaardigen.

BIJLAGE