

VILLE DE BRUXELLES
STAD BRUSSEL

DEPARTEMENT URBANISME - PLAN
DEPARTEMENT STEDENBOUW - PLAN

QUARTIER HOUBA-HÔPITAL
WIJK HOUBA HOSPITAAL

PLAN PARTICULIER D'AFFECTATION DU SOL N°

48/02 A-bis-ter

BIJZONDER BESTEMMINGSPAN NR.

ABROGATION TOTALE DU PPAS 48/02

TOTALE OPHEFFING VAN BBP 48-02

Quartier compris entre l'avenue Adrien Bayet, les limites arrière des parcelles bordant les avenues Stiénon et Houba de Strooper, l'avenue Edouart Kufferath entre la limite mitoyenne des n°13 et 37, et les limites arrière des parcelles bordant l'avenue Jean-Baptiste Depaire.

Wijk begrepen tussen Adrien Bayetlaan, de achterste grenzen van de percelen langs de Stiénonlaan en de Houba de Strooperlaan, de Edouart Kufferathlaan tussen de middengrens nr. 13 en 37, en de achterste grenzen van de percelen langs de Jean-Baptiste Depairelaan.

Referentie Nova: 04/PPAS/166455 - 04/PPAS/166456 - 04/PPAS/166457

Referentie Gewest: BRU_0059_001 / BRU_0059_002_A / BRU_0059_003_B

Rapport d'abrogation totale avec évaluation des incidences
Totaal opheffingsverslag met effectbeoordeling

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

1. INLEIDING	1
1.1. OPHEFFINGSPROCEDURE VOOR EEN BBP	1
1.2. VOORSTELLING VAN DE BETROKKEN PERIMETER.....	1
1.2.1. Algemene locatie van het BBP.....	1
1.2.2. Perimeter van het BBP en plannen voor gedeeltelijke wijziging ervan	3
1.2.3. Samenstelling van het BBP	5
1.2.4. Andere besluiten in de perimeter	5
1.3. MOTIVERING VAN DE OPHEFFING	5
2. REDENEN VOOR DE UITWERKING VAN HET BBP.....	6
2.1. TIJDSLIJN	6
2.2. DOELSTELLINGEN VAN HET BBP	6
3. VERGELIJKENDE ANALYSE.....	7
3.1. VERGELIJKENDE ANALYSE VAN DE GRAFISCHE EN SCHRIFTELIJKE VOORSCHRIFTEN VAN HET BBP EN HET GBP	7
3.2. VERGELIJKENDE ANALYSE VAN DE VOORSCHRIFTEN VAN HET BBP EN DE GSV	8
3.3. MATERIE DIE NOCH ONDER DE GSV, NOCH ONDER HET GBP VALT	11
4. ANALYSE VAN DE CRITERIA VOOR DE VASTSTELLING VAN DE VERMOEDELIJKE OMVANG VAN DE EFFECTEN VAN DE PLANNEN	12
4.1. DE MATE WAARIN HET PLAN IN KWESTIE EEN KADER DEFINIEERT VOOR ANDERE PROJECTEN OF ACTIVITEITEN.....	12
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	12
4.2.1. Het Gewestelijk plan voor duurzame ontwikkeling (GPDO).....	12
4.2.2. Het Gewestelijk bestemmingsplan (GBP)	12
4.2.3. Het Gemeentelijk Ontwikkelingsplan (GemOP).....	13
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	13
4.4. DE MILIEUPROBLEMEN DIE VERBONDEN ZIJN AAN DE OPHEFFING VAN HET PLAN;.....	13
4.4.1. Stedenbouw en landschap: bebouwd en onbebouwd erfgoed	13
4.4.2. Andere domeinen	15
4.5. DE GELIJKWAARDIGHEID TUSSEN DE OPHEFFING VAN HET PLAN EN DE TOEPASSING VAN DE MILIEUWETGEVING	15
5. KENMERKEN VAN DE EFFECTEN EN HET GEBIED DAT KAN WORDEN BEÏNVLOED	16
5.1. DE WAARSCHIJNLIJKHEID, DUUR, FREQUENTIE EN OMKEERBAARHEID VAN DE EFFECTEN	16
5.2. DE CUMULATIEVE AARD VAN DE EFFECTEN	16
5.3. DE GRENDOVERSCHRIJDENDE AARD VAN DE EFFECTEN.....	16
5.4. DE RISICO'S VOOR DE MENSELIJKE GEZONDHEID OF HET MILIEU (BIJV. DOOR ONGEVALLEN).....	16
5.5. DE OMVANG EN DE GEOGRAFISCHE RUIMTELIJKE OMVANG VAN DE EFFECTEN (GEOGRAFISCH GEBIED EN BEVOLKINGSOMVANG DIE KAN WORDEN GETROFFEN).....	16
5.6. DE WAARDE EN DE KWETSBAARHEID VAN HET GEBIED DAT KAN WORDEN GETROFFEN	16
6. CONCLUSIE	16

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 dit Wetboek.

Het doel van deze nota is derhalve de motivering van de opheffing uiteen te zetten en te bepalen of de volledige opheffing van het BBP "Houba-Hospitaal" 48-02 A, gedeeltelijk gewijzigd bij BBP 48-02 bis (B) en bij BBP 48-02 ter (C), al dan niet aanzienlijke gevolgen voor het milieu kan hebben.

1.2. Voorstelling van de betrokken perimeter

1.2.1. Algemene locatie van het BBP

Het BBP is gelegen in de voormalige gemeente Laken, meer bepaald in het westelijke deel ervan, ten zuiden van de Houba de Strooperlaan.

Afbeelding1: Locatie

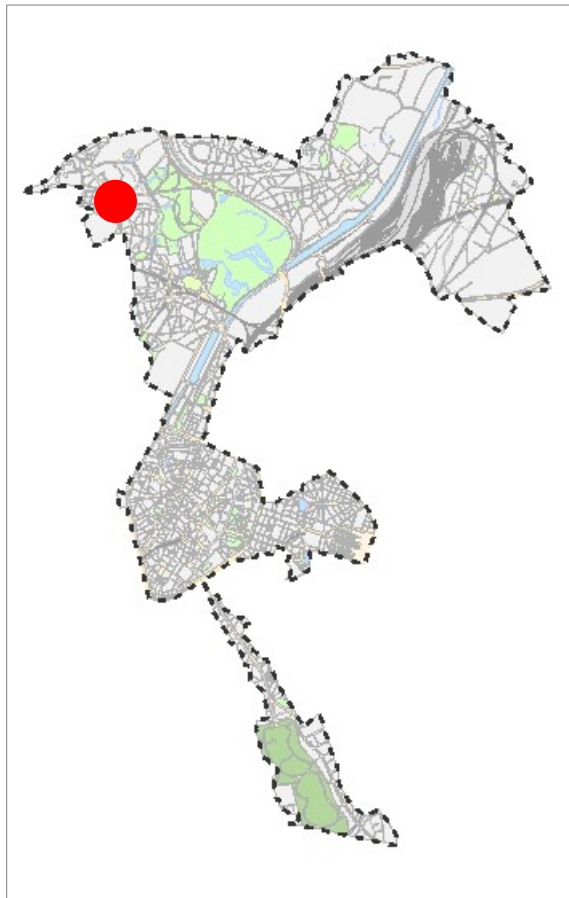


Foto1: Luchtfoto (1944)



Foto2: Luchtfoto (2019)

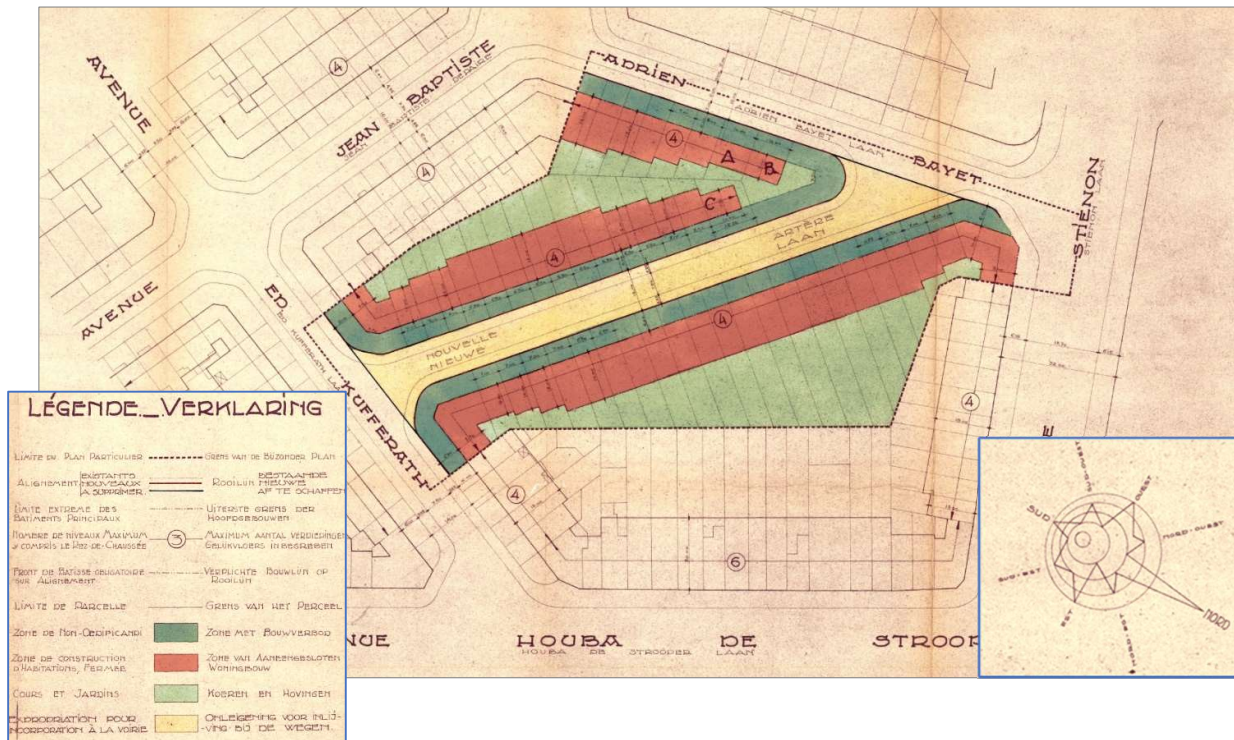


1.2.2. Perimeter van het BBP en plannen voor gedeeltelijke wijziging ervan

1.2.2.1. BBP Houba-Hospitaal 48-02A

Het BBP Houba-Hospitaal 48-02A (*Afbeelding2: BBP 48-02A*) bestaat uit een plan van aanleg en letterlijke voorschriften. Het wordt begrensd door de Adrien Bayetlaan, de achterste grenzen van de percelen langs de Stiénonlaan en de Houba de Strooperlaan, de Edouart Kufferathlaan tussen de middengrens nr. 13 en 37, en de achterste grenzen van de percelen langs de Jean-Baptiste Depairelaan. Het werd op 01/09/1953 bij Koninklijk Besluit goedgekeurd.

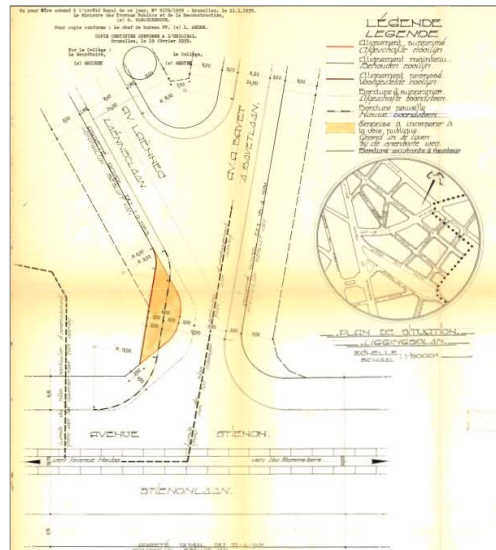
Afbeelding2: BBP 48-02A



1.2.2.2. BBP Houba-Hospitaal 48-02bis

De gedeeltelijke wijziging van BBP Houba-Hospitaal 48-02 bis (Afbeelding3: BBP van wijziging 48-02 bis), beoogt de wijziging van de bij BBP nr. 48-02 A vastgestelde rooilijnen op de hoek van de Laënnecstraat, de André Bayetstraat en de Stienonstraat. Het werd op 21/01/1959 bij Koninklijk Besluit goedgekeurd.

Afbeelding3: BBP van wijziging 48-02 bis

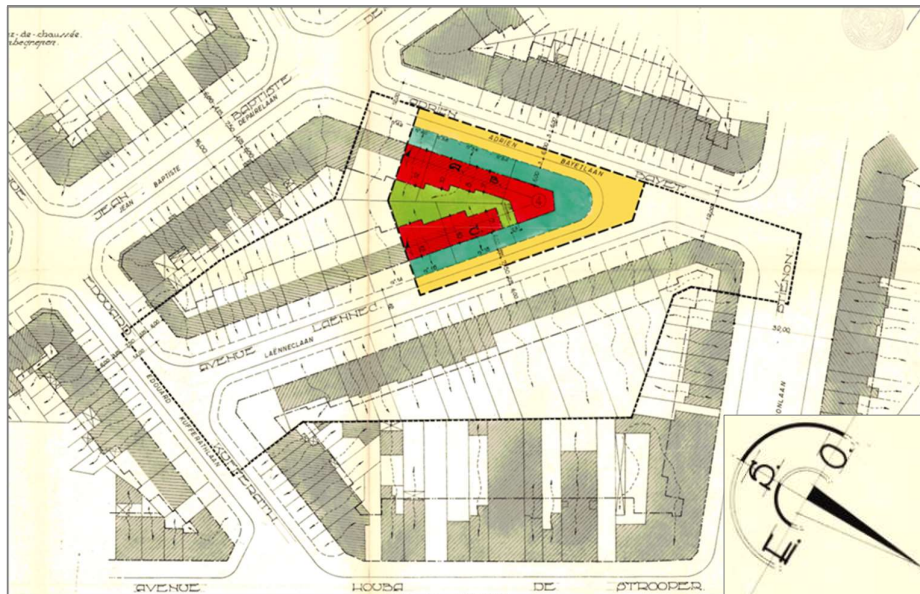


1.2.2.3. BBP Houba-Hospitaal 48-02 ter

Het BBP van gedeeltelijke wijziging Houba-Hospitaal 48-02 ter (Afbeelding4: BBP van wijziging 48-02 ter), dat bestaat uit een plan van aanleg, wordt begrensd door de Adrien Bayetstraat, de Laënnecstraat vanaf hun kruispunt tot de perceelsgrenzen van de eigendommen gelegen aan de A. Bayetstraat nr. 40 en de Laënnecstraat nr. 10. Het is bij regeringsbesluit aangenomen op 08/10/1961. Het doel is de inplanting van hoekgebouwen te wijzigen, door een continuïteit van de gebouwde omgeving aan de straatgevel ter

hoogte van de hoek voor te schrijven, en een gebouw met 3 gevels op het nieuw bebouwbare perceel. Het gebouw dat reeds op het middenperceel zelf is gebouwd, heeft 3 gevels in overeenstemming met de voorschriften van het plan.

Afbeelding4: BBP van wijziging 48-02 ter



1.2.3. Samenstelling van het BBP

Het BBP Houba-Hospitaal 48-02A bestaat uit een plan van aanleg, twee plannen voor gedeeltelijke wijziging (48-02 bis en 48-02 ter), en letterlijke voorschriften.

1.2.4. Andere besluiten in de perimeter

Geen

1.3. Motivering van de opheffing

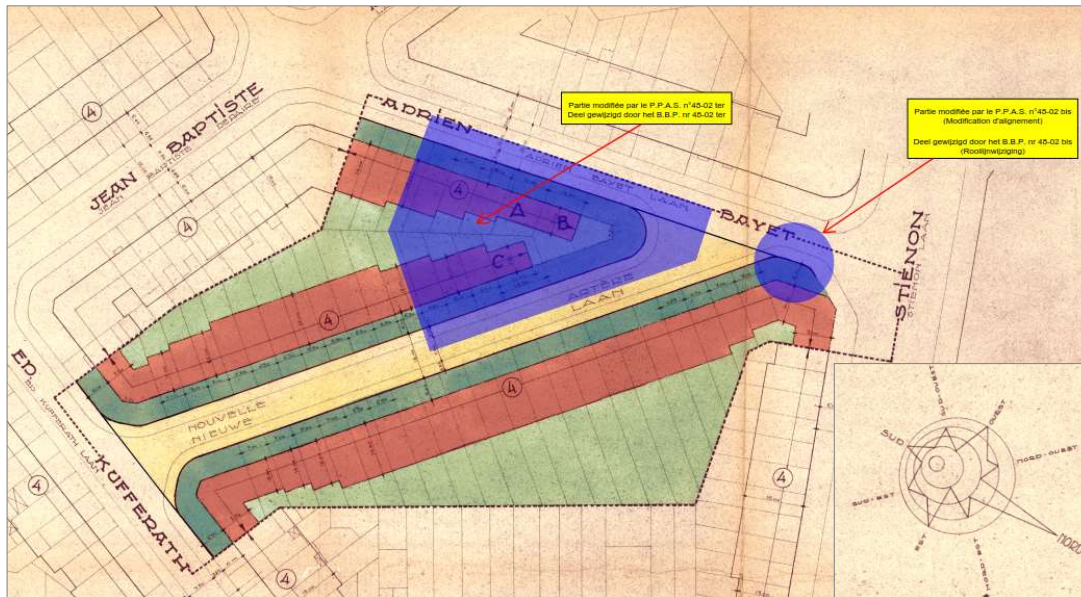
De volledige opheffing van het BBP nr. 48-02 "Houba-Hospitaal" wordt gevraagd om de volgende redenen:

- De doelstellingen van het BBP zoals goedgekeurd, zijn bereikt (zie titel 2.2. *Doelstellingen van het BBP*): de weg werd aangelegd en de gebouwen werden gebouwd in overeenstemming met de voorschriften, waardoor gebouwen konden worden ontwikkeld die verenigbaar waren met de omringende stedelijke omgeving;
- Sommige voorschriften van het BBP die de toepassing van essentiële gegevens van het GBP niet mogelijk maken, worden door het GBP impliciet ingetrokken en zijn achterhaald (zie titel 3. *Vergelijkende analyse*);
- De naleving van de reglementen en de geldende hogere plannen, evenals de oproep tot een goede plaatselijke ordening, volstaat om de ontwikkeling te garanderen van bouwwerken die passen bij de omliggende gebouwen.

2. REDENEN VOOR DE UITWERKING VAN HET BBP

2.1. Tijdslijn

Afbeelding5: Perimeter van het BBP (in blauw, de in 1959 en 1961 gewijzigde gebieden)



2.2. Doelstellingen van het BBP

De doelstelling van het BBP was de verdichting van de perimeter, voornamelijk door middel van woningen. Het was de bedoeling een nieuwe verkeersader aan te leggen die de Edouard Kufferathlaan en de Adrien Bayetlaan met elkaar verbindt, de Laënneclaan genaamd, en gesloten constructies te ontwikkelen die in harmonie zijn met de omringende gebouwen (voorschriften inzake inplanting, bouwvolume en esthetiek).

De tweede gedeeltelijke wijziging van het BBP (regeringsbesluit van 21/01/1959) had tot doel het tracé op de hoek van de Laënneclaan, de André Bayetlaan en de Stiénonlaan te wijzigen door de bouwvrije zone in de openbare weg op te nemen en er een voetpad van 3 meter breed aan te leggen.

De derde gedeeltelijke wijziging van het BBP (regeringsbesluit van 08/10/1961) had tot doel de inplanting van hoekgebouwen te wijzigen, door een continuïteit van de gebouwde omgeving aan de straatgevel ter hoogte van de hoek voor te schrijven, en een gebouw met 3 gevels op het nieuw bebouwbare perceel. Het gebouw dat reeds op het middenperceel zelf is gebouwd, heeft 3 gevels in overeenstemming met de voorschriften van het plan.

Vandaag zijn de doelstellingen van het BBP bereikt, is de weg aangelegd en is de omgeving aangelegd, overeenkomstig de voorschriften van het plan.

Afbeelding6: Inname huidig bebouwd gebied (2020)



3. VERGELIJKENDE ANALYSE

3.1. Vergelijkende analyse van de grafische en schriftelijke voorschriften van het BBP en het GBP

De perimeter bevindt zich in het woongebied van het GBP. In het **BBP** staat dat “het gebied uitsluitend bestemd zal zijn voor residentiële gesloten bebouwing; het zal worden voorbehouden voor individuele en collectieve huisvesting, alsmede voor de vrije beroepen”.

Algemene voorschriften

0.7: voorzieningen van collectief belang of van openbare diensten kunnen onder bepaalde voorwaarden worden toegestaan.

=> De aanleg van voorzieningen van collectief belang of van openbare diensten is toegestaan in het GBP, hetgeen niet is toegestaan in het BBP. Bijgevolg is er sprake van een impliciete opheffing.

0.12: de wijziging van het gebruik/de bestemming of de afbraak van een woning kunnen onder bepaalde voorwaarden worden toegelaten. Daartoe behoort ook het toelaten van een vrij beroep, zij het op beperkte wijze.

=> De oppervlakten voor de vrije beroepen, die in het BBP niet beperkt zijn, worden nu in het GBP beperkt via het essentiële gegeven van de bescherming van de huisvesting. Er is dus sprake van een impliciete opheffing.

Bijzondere voorschriften voor woongebieden

Afbeelding7: Uittreksel van het GBP



De secundaire bestemmingen die in het GBP zijn toegestaan, zijn beperkt toegestaan en op de dubbele voorwaarde dat zij verenigbaar zijn met de woningen en dat zij de continuïteit van de woningen waarborgen. Deze omvatten kantoren, productieactiviteiten, handelszaken en hotelvoorzieningen.

Deze bestemmingen zijn niet toegestaan in het BBP, met uitzondering van de kantoren, die gedeeltelijk vergelijkbaar is met de vrije beroepen.

=> Het BBP is strikter voor secundaire bestemmingen, aangezien het dergelijke bestemmingen niet toestaat.

3.2. Vergelijkende analyse van de voorschriften van het BBP en de GSV

GSV	BBP	Conclusies
Hoofdstuk II, afdeling 1. Plaatsing en bouwprofiel van de mandelige bouwwerken		
Inplanting (art. 3) Achteruitbouwstrook (art. 11)	De op het plan aangegeven voorgevels van de gebouwen liggen in de achteruitbouwstrook van de rooilijn, behalve op de hoek van de Stienonlaan en de Adrien-Bayetlaan (<i>Afbeelding2, Afbeelding3</i>).	De GSV regelt de ordening van de achteruitbouwstrook en de inplanting van de bouwlijn ten opzichte van naastliggende en aangrenzende gebouwen (<i>Figuur 9</i>). => De GSV kan het BBP op dit vlak vervangen.
Diepte (art. 4)	De maximale diepte van de gebouwen, die in het plan (<i>Afbeelding2, Afbeelding3</i>) is aangegeven, neemt geleidelijk af in de richting van de hoekpercelen. Verbod op bijgebouwen of achterbouw. Opp. koer of tuin $\geq 1/8$ e opp. perceel.	De GSV regelt de diepte van de gebouwen ten opzichte van naastliggende en aangrenzende gebouwen en de diepte van het perceel. De toepassing van het beginsel van goede plaatselijke ordening en het respect van de omringende bebouwde omgeving maken het mogelijk de gepaste diepte van gebouwen op bepaalde percelen, in dit geval de hoekpercelen, beter te beoordelen (<i>Figuur 9</i>). => De voorschriften van de GSV, de toepassing van het beginsel van een goede plaatselijke ordening en het respect voor de omringende bebouwde omgeving kunnen het BBP op dit vlak vervangen.
Hoogte (art. 5) Dak (art. 6)	4 verdiepingen = benedenverdieping + 3 vrije verdiepingen. Terrasdaken of platte daken (zink, vulkanisch cement, roofing, asphalt, koper, enz.) zijn niet toegestaan.	De GSV regelt de hoogte van de voorgevel en de daken ten opzichte van die van de twee mandelige en aangrenzende gebouwen => De GSV kan het BBP vervangen voor de hoogte. Het is echter de toepassing van het beginsel van een goede plaatselijke ordening en respect voor de omringende bebouwde omgeving die voorrang zullen krijgen bij het type dakbedekking.
Hoofdstuk III. Benedenverdiepingen, gevels		
Benedenverdiepingen (art. 9) Uitzichten (art. 10)	Niet van toepassing	=> De GSV geldt op dit vlak.

GSV	BBP	Conclusies
Hoofdstuk IV: Naaste omgeving		
Koeren en tuinen, zijdelingse inspringstroken (art. 12)	Verbod op bijgebouwen of achterbouw.	In de GSV worden de uitbreidingsmogelijkheden omschreven in de artikelen 4 en 6. => De voorschriften van de GSV, de toepassing van het beginsel van een goede plaatselijke ordening en het respect voor de omringende bebouwde omgeving kunnen het BBP op dit vlak vervangen.
Achteruitbouwstroken (art. 11)	<p>Omheiningen vóór de rooilijn van de straat = muurtjes met een hoogte ≤ 1 m, in gevelstenen identiek aan die gebruikt voor de hoofdgevel, met een basis en kroonlijst in blauwe hardsteen, omzoomd met een ligusterhaag van constante hoogte = 1,5 m.</p> <p>Hoogte van toegangshekken en toegangsdeuren tot garages vóór de rooilijn van de straat ≤ 1 m, met pilasters van een hoogte $\leq 1,30$ m, gebouwd zoals voorgeschreven voor de muurtjes van de omheining.</p> <p>Zijdelingse omheiningen van de achteruitbouwstrook aan de straatkant = ligusterhagen op ijzeren of betonnen palen, verbonden door drie (3) rijen draad, opgesteld langs de scheidingsgrenzen van het terrein, met constante hoogte = 1,5 m boven het niveau van de bovenkant van het trottoir.</p>	De GSV kan de voorschriften van het BBP op dit vlak vervangen. Ze beperkt de ontwikkeling en vereist een doorlaatbaar oppervlak, behalve voor opritten. => De samenhang van de aanleg kan worden bewaard door de GSV en het beginsel van goede plaatselijke ordening toe te passen, en de omringende bebouwde omgeving te respecteren.
TITEL VI. Reclame en uithangborden		
Hoofdstuk 3	Geen reclame toegestaan	<p>De perimeter omvat een geklasseerde zone met beperkingen voor uithangborden en een verboden zone voor reclame.</p> <p>=> De GSV maakt onderscheid tussen zones, installatieperiodes, particuliere/openbare ruimten, soorten inrichtingen (uithangborden, reclame, met uithangborden verbonden reclame). Ze is flexibeler dan het BBP. Niettemin kan de GSV worden beschouwd als een vervanging voor het BBP.</p>

Afbeelding8: Beperkt gebied (uithangborden), en verboden gebied (reclame)



GSV	BBP	Conclusies
	<p>De "COMPAGNIE IMMOBILIERE DE BELGIQUE" is als enige gemachtigd om de gevels van de gebouwen die op de verkochte grond zijn opgericht, te gebruiken om reclame te maken voor de verkoop van haar terreinen.</p>	<p>Achterhaald. => niet van toepassing.</p>

Figuur 9. Voorschriften BBP, en feitelijke inplanting (2021)



3.3. Materie die noch onder de GSV, noch onder het GBP valt

Het volgende artikel: "Indien op het tijdstip van de verkoop van een perceel bakstenen muren en omheiningen zijn opgetrokken langs een, meer of gedeelten van de gemeenschappelijke grenzen van een of meer aan elkaar grenzende eigendommen, moet de koper van het perceel betalen voor de mandeligheid van deze muren die door de bewoners zijn opgetrokken, volgens het gewoonterecht", is geen stedenbouwkundig voorschrift.

=> niet van toepassing.

Wat de rooilijn betreft, kan de aanneming van een rooilijnenplan de feitelijke rooilijn als gevolg van de toepassing van het BBP bevestigen.

De voorschriften, die noch door de GSV, noch door het GBP worden vervangen, hebben betrekking op de esthetiek van gebouwen, omheiningen en de breedte van gevels:

Esthetiek van gebouwen

- Hellende daken = rode of zwarte dakpannen
- Mandelige muur, uitkomend op de daken van naburige gebouwen = Eternit leien of gelijkaardig
- Straatgevels = gele gevelsteen, natuursteen of kunststeen. Tegels van zandsteen, faience, keramiek of soortgelijk zijn niet toegestaan.
- Zij- en achtergevels van gebouwen A. B. C. en op de hoek van de Adrien Bayetlaan = dezelfde stijl als de straatgevels, en met materialen die identiek zijn aan die van de straatgevel.
- Achtergevels = rode bakstenen, cementering niet toegestaan.
- Schoorstenen die boven het dak uitsteken = identieke gevelstenen als op de hoofdgevel
- Afstand tussen de bouwlijn aan de straat en enig bouwelement, voor het gedeelte dat het dak overschrijdt ≤ 2 m.

=> Deze voorschriften zijn de vector van een zekere architectonische samenhang, die kan worden bewaard door toepassing van het beginsel van goede plaatselijke ordening en eerbiediging van de omringende bebouwde omgeving.

Omheiningen

- Toestemming voor het plaatsen van gemetselde schermen op de mandelige grens van aangrenzende percelen indien hoogte ≤ 2 m en lengte ≤ 2 m.
- Omheiningen en zij- en achtertuinafscheidingen = levende heggen, op ijzeren of betonnen palen, verbonden door drie (3) rijen draad, geplaatst op de scheidingsgrenzen van het perceel, met constante hoogte = 1,70 m boven het niveau van de koeren en tuinen, de hoogste in het geval van verschillende hoogten tussen aangrenzende terreinen.
- Voorschriften inzake omheiningen in achteruitbouwstroken, die artikel 11 van de GSV aanvult maar niet vervangt: Zie 3.2. Vergelijkende analyse van de voorschriften van het BBP en de GSV

=> Deze voorschriften zijn de vector van een zekere architectonische samenhang, die kan worden bewaard door toepassing van het beginsel van goede plaatselijke ordening en eerbiediging van de omringende bebouwde omgeving.

Breedte van de gevels

Gevels moeten ≥ 6 m breed zijn.

De voorgeschreven eenheid van de gevel kwam overeen met de breedte van een perceel ten tijde van de opstelling van het BBP, en maakte de bouw van rijwoningen mogelijk. Vandaag geldt dit voorschrift niet meer.

=> niet van toepassing

4. ANALYSE VAN DE CRITERIA VOOR DE VASTSTELLING VAN DE VERMOEDELIJKE OMVANG VAN DE EFFECTEN VAN DE PLANNEN

4.1. De mate waarin het plan in kwestie een kader definieert voor andere projecten of activiteiten

Het BBP had tot doel een nieuwe slagader te creëren en gebouwen te ontwikkelen in harmonie met de omliggende gebouwen, en bestemd voor woningen en vrije beroepen.

Met de totale opheffing van het BBP zullen de reglementen en de geldende bepalingen, zoals het GBP en de GSV, strikt van toepassing zijn om de bestemmingen en eigenschappen van de bebouwing vast te leggen. De strategische documenten, zoals het GPDO of ook op termijn het GemPDO (in ontwikkeling), zullen wat hun betreft de strategische ontwikkelingsprincipes bepalen.

4.2. De mate waarin de opheffing van het plan andere plannen, programma's of reglementen, met inbegrip van die welke deel zijn van een hiërarchisch geheel, beïnvloedt

De volledige opheffing van het plan is niet in strijd met het GPDO, het GBP of het GemPDO, aangezien de daarin beschreven voorschriften en richtsnoeren kunnen worden gevolgd.

4.2.1. Het Gewestelijk plan voor duurzame ontwikkeling (GPDO)

Het GPDO, definitief goedgekeurd op 12 juli 2018, heeft de ambitie om de juiste antwoorden te geven op de uitdagingen en inzet waarmee Brussel momenteel te maken heeft. In dit geval bevindt de perimeter zich:

- Aan de rand van een belangrijke stedelijke weg in het net van de toevalswegen, een mobiliteitscorridor geïntegreerd met het fietsGEN, en met lint voor handelskernen. De Houba de Strooperlaan ligt ook binnen de perimeter voor verfraaiing en opwaardering van het erfgoed;
- Aan de rand van een lijn voor openbaar vervoer met grote capaciteit (tram 51), waarvan de verlenging nog moet worden bestudeerd/aangelegd, in de buurt van het metrostation Houba-Brugmann;
- Dicht bij de lokale identiteitskern, verbonden met de Jan Palfynlaan;
- Aan de rand van het stadscentrum, gekoppeld aan de Heizelvlakte: een groot grondreservoir, een potentieel gebied voor een nieuwe groene ruimte en een prioritaire ontwikkelingspool;
- In een prioritair gebied voor herverbinding van waterlopen en vergroening;
- In de buurt van het Brugmannziekenhuis, dat als emblematisch erfgoed is opgenomen, net als het Tentoonstellingspaleis en het Atomium, gelegen op de Heizelvlakte.

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

4.2.2. Het Gewestelijk bestemmingsplan (GBP)

Zie 3.1. Vergelijkende analyse van de grafische en schriftelijke voorschriften van het BBP en het GBP, pagina 7.

Het algemene voorschrift 0.7 van het GBP is een essentieel onderdeel van het plan en het BBP kan de uitvoering ervan niet verhinderen. Bijgevolg is de ontwikkeling ervan toegestaan onder dezelfde voorwaarden als in het GBP. Er is dus sprake van een impliciete opheffing.

Het algemene voorschrift 0.12 van het GBP staat vrije beroepen in plaats van woningen toe, maar alleen binnen bepaalde grenzen en onder bepaalde voorwaarden. Het GBP is restrictiever dan het BBP, er is hier sprake van een impliciete opheffing. De opheffing van het BBP heeft derhalve geen gevolgen voor deze bepaling, die reeds van toepassing is.

Het BBP staat weliswaar vrije beroepen en huisvesting toe, maar geen andere secundaire bestemmingen. Het GBP staat in de bijzondere voorschriften voor het woongebied de oppervlakte van de secundaire bestemmingen (kantoren, productieactiviteiten, handelszaken, hotelvoorzieningen) toe en beperkt deze. Het BBP is dus restrictiever dan het GBP. Gezien de relatief lage maximale vloeroppervlaktedrempels die door het GBP in dit gebied zijn toegestaan, alsmede het essentiële gegeven 0.12 van het GBP, dat bestaande woningen beschermt, wordt echter aangenomen dat de opheffing van het BBP geen significante gevolgen zal hebben.

4.2.3. Het Gemeentelijk Ontwikkelingsplan (GemOP)

Het GemOP, dat in 2004 is opgesteld, geeft aan dat het BBP zich in de nabijheid van een gemeentelijk groen netwerkproject bevindt (kaart nr. 1: “revitalisering van de habitat”, kaart nr. 3: “bevordering van milieuduurzaamheid”, kaart nr. 8: “beleid op milieugebied”) en het gebied waarop het verplaatsingsplan van de Heizelvlakte betrekking heeft (kaart nr. 1: “revitalisering van de habitat”, kaart nr. 3: “Bevordering van milieuduurzaamheid”, kaart nr. 7: “beleid inzake de openbare ruimte”), langs een hoofdtoevalsweg (kaart nr. 7: “beleid inzake de openbare ruimte”), in woongebied (kaart nr. 5: “huisvestingsbeleid”).

Vandaag wordt er nog gewerkt aan een nieuwe 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 zal het mogelijk maken om een antwoord te bieden op de verschillende doelstellingen die zijn vastgelegd door het GemOP.

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

De opheffing van het BBP druist 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;

4.4.1. Stedenbouw en landschap: bebouwd en onbebouwd erfgoed

Bestemmingen

Zie 3.1. Vergelijkende analyse van de grafische en schriftelijke voorschriften van het BBP en het GBP, pagina 7, en 4.2.2. Het Gewestelijk bestemmingsplan (GBP), pagina 12.

Aangezien het BBP vóór het GBP werd goedgekeurd, is de impliciete opheffingsregeling van toepassing, die de ontwikkeling van voorzieningen van collectief belang of van openbare dienstverlening mogelijk maakt (artikel 0.7, een essentieel element van het GBP), terwijl dat bij het BBP niet het geval is. De hoofdbestemming, in dit geval huisvesting, zal behouden blijven dankzij het essentiële gegeven 0.12 van het GBP. Secundaire bestemmingen zullen beperkt zijn in oppervlakte.

Fysieke kenmerken-typologie

Zie 3.2. Vergelijkende analyse van de voorschriften van het BBP en de GSV, pagina 8

De opheffing van het BBP impliceert dat de fysieke bouweigenschappen en het kader ervan die daarin zijn gedefinieerd, niet langer van toepassing zijn. De kenmerken die gedefinieerd zijn door de GSV,

worden dan van kracht. De opheffing kan derhalve van invloed zijn op de toekomstige ontwikkeling van de wijk.

Wat **de inplanting** betreft, vormt het geheel van de bouwlijn dat volgens de voorschriften van het BBP is ontwikkeld, de referentie waarop de toepassing van de GSV in geval van transformatie of (herop)bouw moet worden gebaseerd. De door het BBP opgelegde breedte van de gevels van minimaal 6 meter kwam overeen met de minimumbreedte van een perceel vóór de ontwikkeling van de wijk. Vandaag is dit voorschrift, dat is toegepast, niet meer van toepassing. Bijgevolg zal de opheffing van het BBP geen gevolgen zal hebben op dit vlak. Er zij op gewezen dat de aanneming van een rooilijnenplan de feitelijke rooilijn als gevolg van de toepassing van het BBP zal bevestigen.

Wat **de diepte** betreft, vormen de diepte van het perceel en de profiel van naastliggende en aangrenzende gebouwen dat volgens de voorschriften van het BBP zijn ontwikkeld de referentie waarop de toepassing van de GSV in geval van transformatie of (herop)bouw moet worden gebaseerd. De oproep tot een goede plaatselijke ordening en het respect voor de omringende bebouwde omgeving maakt het mogelijk de gepaste diepte van gebouwen op hoekpercelen, beter te beoordelen. Bijgevolg zal de opheffing van het BBP geen gevolgen zal hebben op dit vlak.

Wat **het bouwvolume** betreft, regelt de GSV de hoogte van de voorgevels en daken in overeenstemming met de omringende bebouwde omgeving en de aangrenzende gebouwen, die op alle percelen in overeenstemming met de voorschriften van het BBP zijn ontwikkeld. Deze omringende bebouwde omgeving is een criterium voor een goede plaatselijke ordening waarmee rekening moet worden gehouden in geval van verbouwing of (herop)bouw. Bijgevolg zal de opheffing van het BBP geen gevolgen zal hebben op dit vlak.

Wat de **esthetiek** van de gebouwen en omheiningen betreft, geeft het BBP details over materialen of afmetingen met het oog op de ontwikkeling van een samenhangend gebouw binnen de perimeter.

Foto 3: Zicht op de Laënnecstraat vanaf de Edouard Kufferathstraat (googlemaps - 2020)

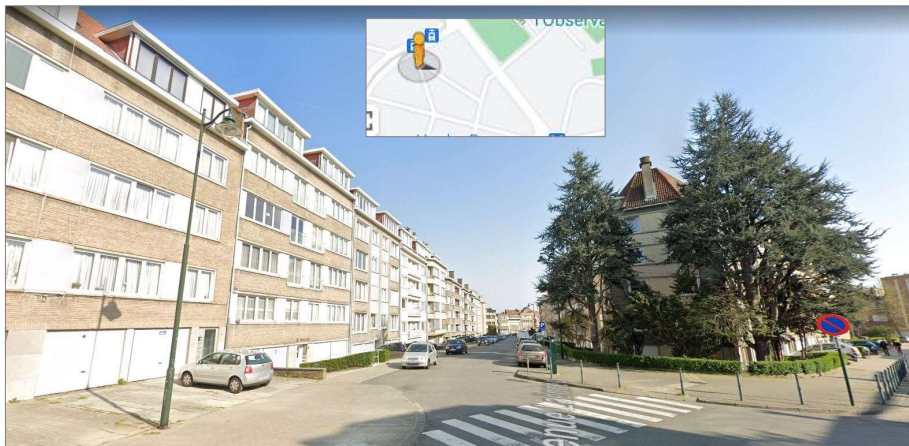
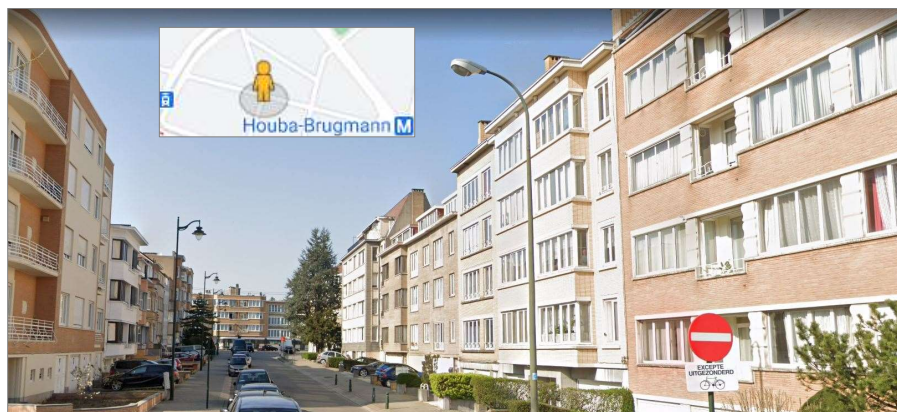


Foto 4: Zicht op de Laënneciaan vanaf de Adrien Bayetlaan (googlemaps - 2020)



Foto 5: Zicht op de Adrien Bayetlaan vanaf de JB. Depairelaan (googlemaps - 2020)



Vandaag weerspiegelt de hele perimeter die na de goedkeuring van het BBP werd aangelegd, de voorschriften ervan. De architectonische samenhang zal worden bewaard door de toepassing van de GSV en het beginsel van een goede plaatselijke ordening, alsook door respect voor de omringende bebouwde omgeving.

=> De opheffing van het BBP heeft derhalve geen gevolgen voor de fysieke kenmerken en de inplanting van de gebouwen.

4.4.2. Andere domeinen

Op de andere domeinen (mobiliteit, bodem/ondergrond/water, biodiversiteit, geluidsomgeving en trillingen, luchtkwaliteit, microklimaat, energie, mens, afvalbeheer, sociaal en economisch domein) zijn geen effecten vastgesteld.

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 EN HET GEBIED DAT KAN WORDEN BEÏNVLOED

5.1. De waarschijnlijkheid, duur, frequentie en omkeerbaarheid van de effecten

We hebben gezien dat, bij opheffing van het BBP, de effecten quasi onbestaande zijn.

5.2. De cumulatieve aard van de effecten

Niet van toepassing.

5.3. De grensoverschrijdende aard van de effecten

Niet van toepassing.

5.4. De risico's voor de menselijke gezondheid of het milieu (bijv. door ongevallen)

Niet van toepassing.

5.5. De omvang en de geografische ruimtelijke omvang van de effecten (geografisch gebied en bevolkingsomvang die kan worden getroffen)

Niet van toepassing.

5.6. De waarde en de kwetsbaarheid van het gebied dat kan worden getroffen

omwille van:

- **bijzondere natuurlijke kenmerken of bijzonder cultureel erfgoed:** Niet van toepassing.
- **een overschrijding van milieukwaliteitsnormen of grenswaarden:** Niet van toepassing.
- **intensief grondgebruik:** Niet van toepassing.
- **de effecten op gebieden en landschappen die door een lid-Staat, door de Gemeenschap, dan wel in internationaal verband als beschermd gebied zijn erkend, meer bepaald wat betreft:**
 - de vermindering van de oppervlakte, versnippering, aantasting van de structuur en de functies van natuurlijke habitats en beschermde soorten: Niet van toepassing.
 - de verstoring van beschermde soorten: Niet van toepassing.
 - de vermindering van de dichtheid en de versnippering van populaties van beschermde soorten: Niet van toepassing.
 - de veranderingen in de instandhoudingsindicatoren: Niet van toepassing.
 - de klimaatverandering: Niet van toepassing.
 - de wijziging van ecologische processen die noodzakelijk zijn voor het behoud van natuurlijke habitats en populaties van beschermde soorten, en de risico's voor Natura 2000-gebieden (met name ten gevolge van ongevallen): Niet van toepassing.

6. CONCLUSIE

In het licht van wat hierboven is uiteengezet, zal de volledige opheffing van het plan geen grote effecten hebben op de omgeving.

De voorschriften van de GSV, het GBP, een nieuw rooilijnenplan en tenslotte de toepassing van de beginselen van een goede plaatselijke ordening, zoals het respect voor de omliggende bebouwde omgeving, zullen het mogelijk maken om ontwikkelingsprojecten op een harmonieuze manier in te passen.