VILLE DE BRUXELLES
STAD BRUSSEL

DEPARTEMENT DEVELOPPEMENT URBAIN – PLANIFICATION ET DEVELOPPEMENT

DEPARTEMENT STADSONTWIKKELING - PLANNING EN ONTWIKKELING

REPER-VREVEN

PLAN PARTICULIER D'AFFECTATION DU SOL N°

48/15bis-16bis

BIJZONDER BESTEMMINGSPLAN NR.

ABROGATION TOTALE
TOTALE OPHEFFING

Ilot compris entre les rues Reper-Vreven, F. Sterckx et l'avenue Houba de Strooper

Huizenblok inbegrepen tussen de Reper-Vreven-, F. Sterckx- straten en de Houba de Strooperlaan

Référence Nova : 04/PPAS/166667

Référence Région : BRU_0140_001_-

Rapport d'abrogation avec évaluation des incidences
Opheffingsverslag met effectenevaluatie

Par le Collège / Vanwege het College :

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

Michaël GOETYNCK
Directeur général / Directeur generaal

Philippe Dtschert,
Directeur

Le Collège / Het College,

Anaïs MAES

brat

30/03/2026

Colofon

Opdracht

Opheffingsverslag van het BBP "Reper-Vreven" KB 30.10.1975 en zijn onteigeningsplan

Versie 25.09.2025

Bouwheer

Stad Brussel

Stadsontwikkeling

BRUCITY

Hallenstraat 4, 1000 Brussel

urb.planif.developpement@brucity.be

Studiebureau

BRAT

Anne CORNET

Christelle LACMAN

Dautzenbergstraat 45, 1050 Brussel

www.bratprojects.be

info@bratprojects.be

02/648.67.70

brat

Opheffingsverslag
van het BBP nr. 48/16bis "Reper-Vreven”
en zijn onteigeningsplan nr. 48/15bis
KB 30.10.1975

Stad Brussel

2024-2025

Inhoudstafel

1. INLEIDING EN ACHTERGROND ERREUR ! SIGNET NON DEFINI.

1.1. INLEIDING **1**

1.2. VOORSTELLING VAN HET OP TE HEFFEN BBP **2**

1.2.1. Locatie van de perimeter en context 2

1.2.2. Grafische voorschriften 4

1.2.3. Schriftelijke voorschriften 6

1.3. DOELSTELLINGEN VAN HET BBP **11**

2. ANALYSE VAN DE BESTAANDE SITUATIE **12**

2.1. FEITELIJKE BESTAANDE SITUATIE **13**

2.1.1. Bouwstrook bestemd voor huisvesting (in roodbruin) 13

2.1.2. Zone bestemd voor scholen (in lichtblauw) 15

2.1.3. Zone voor koeren en tuinen (in lichtgroen) 17

2.1.4. Zone voor bijgebouwen (in oranje) 17

2.1.5. Zone voor koeren en tuinen of voor bijgebouwen in geval van behoud van de perceelsgewijze staat17

2.1.6. Achteruitbouwstrook (in lichtgroen) 18

2.1.7. Wegen (in geel) 18

2.1.8. Evaluatie van de bestaande situatie ten opzichte van het BBP 18

2.2. BESTAANDE RECHTSTOESTAND **19**

2.2.1. Analyse in relatie tot het GBP 19

2.2.2. Analyse in relatie tot de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening (GSV) 24

2.2.3. Analyse in relatie tot het Gewestelijk Plan voor Duurzame Ontwikkeling (GPDO) 30

2.2.4. Analyse in relatie tot het GemPDO (Gemeentelijk Plan voor Duurzame Ontwikkeling) 33

2.2.5. Analyse in relatie tot andere plannen of aanbevelingen 36

2.2.6. Analyse van de verkavelingsvergunningen 39

2.2.7. Analyse van de rooilijnen 39

2.2.8. Analyse in relatie tot het erfgoed 40

2.2.9. Openbare grond 40

2.2.10. Belangrijke bouwvergunningen 41

2.2.11. Leegstaande panden 41

3. UITDAGINGEN IN VERBAND MET DE OPHEFFING **42**

BALANS VAN DE BELANGRIJKSTE UITDAGINGEN **43**

4. ANALYSE VAN DE TE VERWACHTEN EFFECTEN **44**

4.1. MILIEUEFFECTEN TEN GEVOLGE VAN DE OPHEFFING **45**

4.1.1. Stedenbouw 45

4.1.2. Erfgoed 46

4.1.3. Economisch en sociaal domein 46

4.1.4. Mobiliteit 50

4.1.5. Geluids- en trillingsomgeving 53

4.1.6. Microklimaat 56

4.1.7. Luchtkwaliteit 57
4.1.8. Bodem, grond en water 58
4.1.9. Flora en fauna 61
4.1.10. Energie 63
4.1.11. Afval 63
4.1.12. De mens 64
4.2. ONTBREKEN VAN AANZIENLIJKE EFFECTEN OP HET MILIEU 65
5. CONCLUSIES 67

1. INLEIDING EN ACHTERGROND

1.1. INLEIDING

Het BWRO, Brussels 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 om de motivering, de richtlijnen van het project en de elementen van de bestaande situatie die het project wil wijzigen, toe te lichten, alsook om het ontbreken van significante milieueffecten ten opzichte van bijlage D van het BWRO te motiveren, voor het project om het Bijzonder Bestemmingsplan nr. 48/15-16bis “Reper-Vreven”.

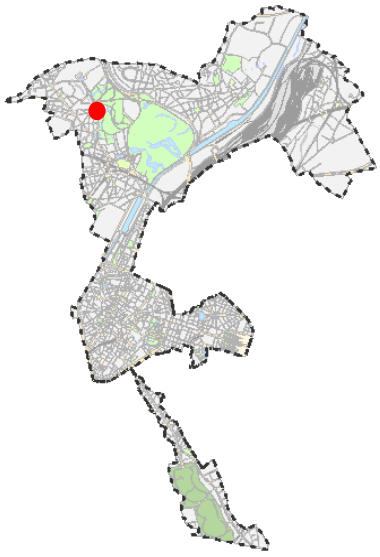
1.2. VOORSTELLING VAN HET OP TE HEFFEN BBP

Op 30 oktober 1975 werd het BBP nr. 48/16bis "Reper-Vreven" definitief goedgekeurd. Het BBP ging gepaard met een onteigeningsplan nr. 48/15bis, dat op dezelfde dag werd goedgekeurd.

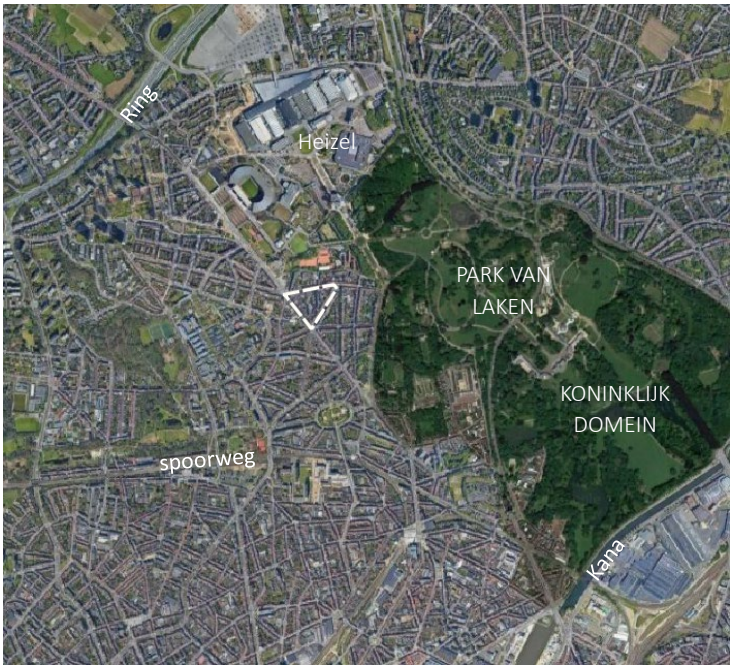
1.2.1. Locatie van de perimeter en context

Het gebied dat onder het BBP nr. 48/16bis "Reper-Vreven" valt, bevindt zich ten noorden van de wijk "Houba" van de Stad Brussel, in Laken. Het blok ligt tussen de Reper-Vrevenstraat, de Félix Sterckxstraat en de Houba De Strooperlaan. Het heeft een totale oppervlakte van ongeveer 3,8 ha.

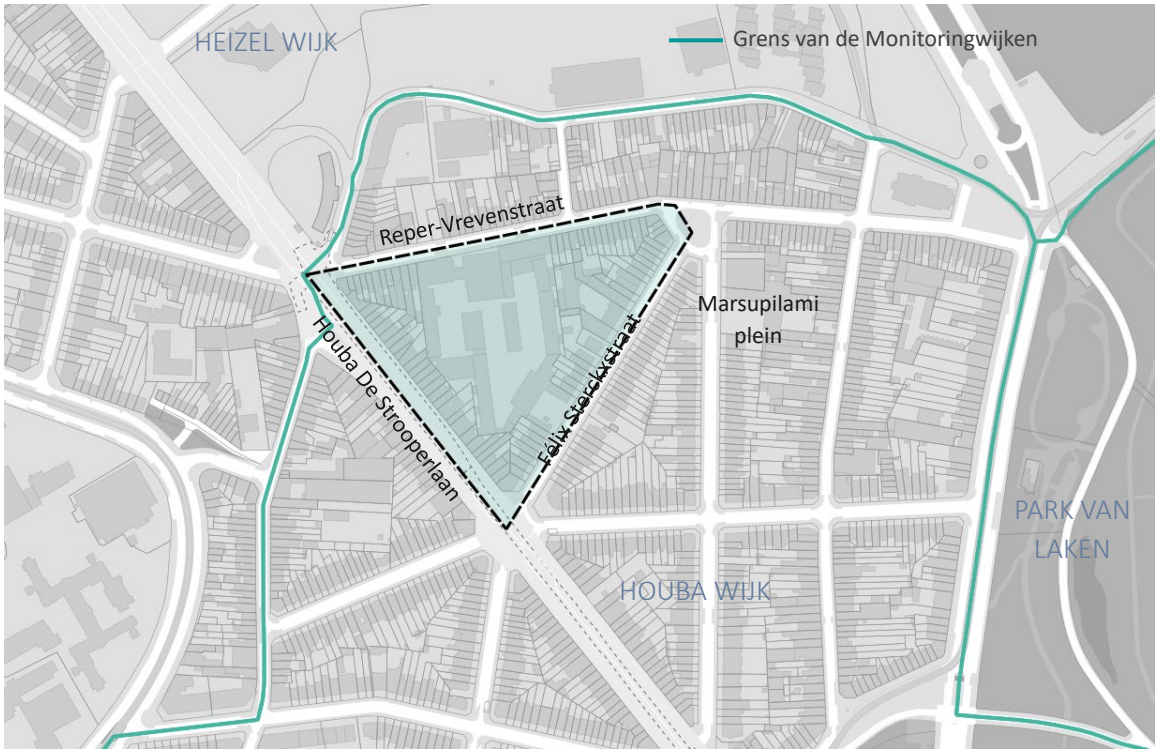
De bestudeerde perimeter ligt ten zuiden van het Heizelplateau, dat betrokken is bij een groot herontwikkelingsproject (NEO-project), en ten westen van het Warandepark. In het oosten ligt het langs de Houba de Strooper-as, de belangrijkste route naar de stad.



Locatie van de perimeter binnen de gemeente



Locatie van de perimeter in zijn context (Google Satellite)



Afbakening van het BBP (Basemaps: Urbis onder en Google Satellite boven)

De perimeter bevindt zich in een residentieel weefsel met een gesloten bebouwing. Het omvat woningen in de rand en scholen in het centrum. Het blok heeft dus de kenmerken van een "interieurblok" volgens de aanbevelingen over binnengebieden van bouwblokken die op 22/06/23 door het College van Burgemeester en Schepenen werden aangenomen.

Wat betreft de monitoring van de wijken behoort de perimeter tot de wijk "Houba".

Het BBP “Reper-Vreven” zoals goedgekeurd in 1975 bestaat uit de volgende onderdelen:

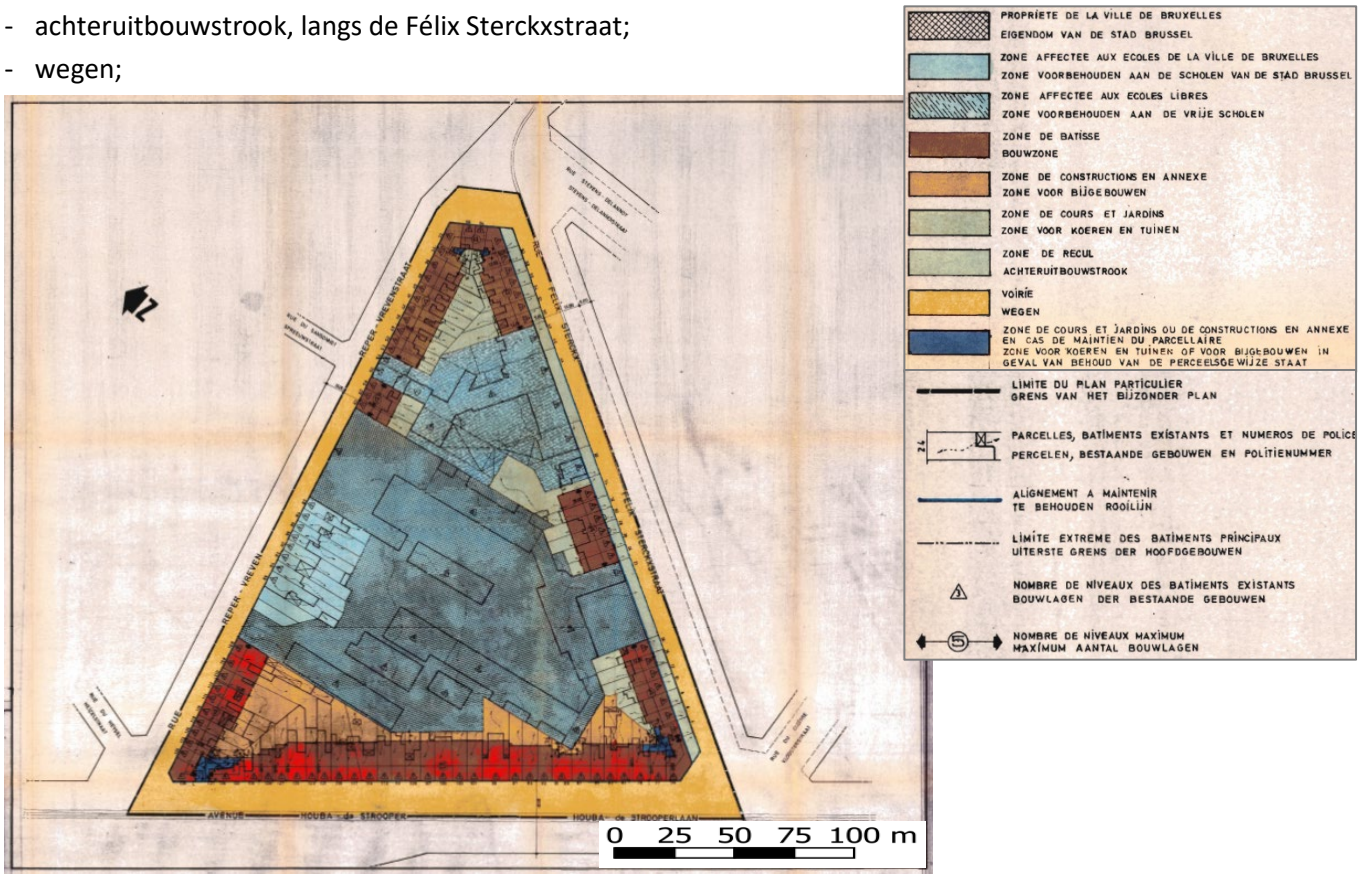
- Plan van aanleg
- Onteigeningsplan

- Letterlijke voorschriften

1.2.2. Grafische voorschriften

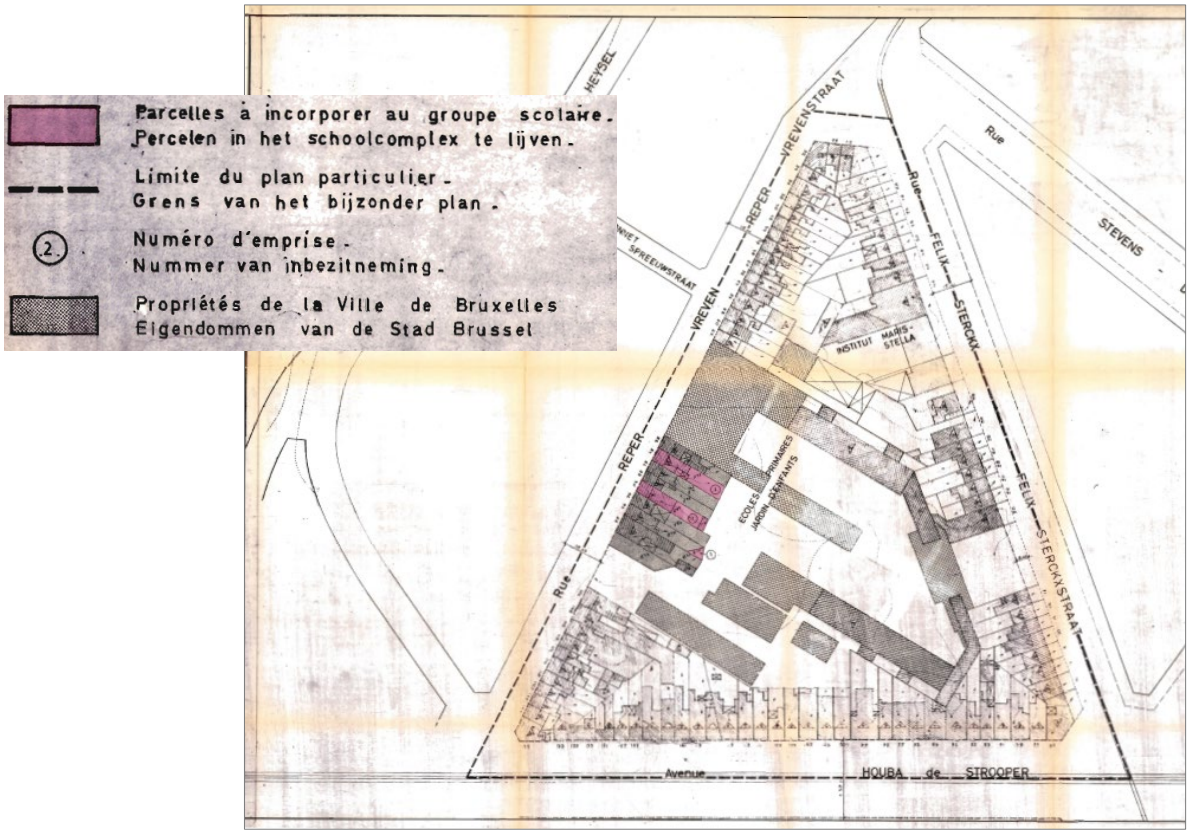
Het BBP omvat de volgende zones:

- bouwzones, bestemd voor woningbouw; allemaal rond het blok met uitzondering van de zone voorbehouden aan de scholen;
- zone voorbehouden aan de scholen, die een groot deel van het midden van het blok in beslag neemt:
  - de scholen van de Stad Brussel, enerzijds;
  - de vrije scholen, anderzijds (uitkomende op de Félix Sterckxstraat 38-48 en de Reper-Vrevenstraat 54-56);
- zones voor bijgebouwen, aan de achterzijde van de bebouwde zone langs de Houba de Strooperlaan;
- zones voor koeren en tuinen;
- zones die mogelijk geïntegreerd kunnen worden in de bouwzone als de percelen gegroepeerd zouden worden, maar die blijven bestaan als zones voor koeren en tuinen of voor bijgebouwen in geval van behoud van de perceelsgewijze staat, gelegen in de 2 hoeken aan kant van de de Houba de Strooperlaan;
- achteruitbouwstrook, langs de Félix Sterckxstraat;
- wegen;



Plan van aanleg van het BBP nr. 48/16bis

Het onteigeningsplan bij het BBP laat zien dat het gebied net als nu grotendeels verstedelijkt was. Aan de straatkant is slechts één perceel in de Reper-Vrevenstraat nog niet ontwikkeld:



Onteigeningsplan nr.48/15bis

Het plan toont ook dat de Stad Brussel eigenaar was van alle percelen naast dit onbebouwde perceel, tot aan het schoolgebouw, op 3 percelen na. Het onteigeningsplan beoogt de onteigening van deze 3 percelen om deze op te nemen in het scholencomplex. Het heeft geen rechtskracht meer, gezien de 10-jarige geldigheid van dergelijke plannen. Al deze gronden zijn momenteel eigendom van de Stad Brussel, dus de onteigeningen werden wel degelijk uitgevoerd.

1.2.3. Schriftelijke voorschriften

Huizenblok begrepen tussen de Reper-Vreven-
en de Félix Sterckxstraat en de Houba-de Strooperlaan.

VOORSCHRIFTEN

Artikel 1.- Algemeenheden.

Onderhavige voorschriften vullen aan en detailleren de maatregelen van aanleg die grafisch op het plan staan uitgedrukt: zij onderschrijven bovendien nauwkeurig de niet op het plan weergegeven intenties omdat zij niet vatbaar zijn voor grafische voorstelling. Onderhavige voorschriften wijken niet af van de verschillende van kracht zijnde wetten, reglementen en onderrichtingen, behoudens hierna vermelde tegenstrijdige beschikkingen.
De stedelijke bouwverordening blijft van toepassing met uitzondering van de voorschriften van onderhavig plan betreffende de inplanting, het volume en de esthetiek der gebouwen en afsluitingen, alsmede deze met betrekking tot de koeren en tuinen.

Richtpunten : het plan en de voorschriften vermelden de politienummers toegewezen aan de percelen zoals zij bestaan op de datum van het van kracht worden van het plan.
Ingeval van wijziging van deze nummering of van de perceelsgewijze staat, zal alleen de op het plan aangeduide nummering in aanmerking worden genomen voor de interpretatie van de stedebouwkundige voorschriften.

Artikel 2 - Bouwstrook bestemd voor huisvesting.

a) Bestemming :

De gebouwen zijn bestemd voor één- of meergezinswoningen, hun gezonde handelsuitrusting en hun openbare of eigen aanhorigheden. Ambachtelijke inrichtingen zijn enkel op de benedenverdieping toegelaten voor zover ze de rust niet verstoren noch de lucht verontreinigen.
De bestaande installaties die niet aan die eisen voldoen, mogen slechts blijven bestaan tot aan de vervaltermijn van de uitbatingsvergunning; in voorkomend geval mag de vernieuwing slechts toegestaan worden voor een duur die een einde neemt 6 jaar na de datum van het van kracht worden van onderhavig plan. Brandstofdistributiestations worden uitgesloten binnen de grenzen van het plan.

b) Bouwprofielen en inplanting der gebouwen :
Het plan vermeldt het maximum aantal bouwvlakken der gebouwen; het toegelaten minimum op te richten bouwvlakken mag slechts 1 bouwvlak minder bedragen dan het aangegeven maximum. De maximum hoogte van de houwvlakken, gemeten van vloer tot vloer, bedraagt 3,10 m, hetgeen leidt tot maximum hoogten onder de kroonlijst van respektievelijk 12,40 m (4 bouwvlakken) en 15,50 m (5 bouwvlakken).

Het peil van de vloer van de eerste verdieping mag zich echter bevinden op een maximum hoogte van 3,60 m boven het grondpeil van de voet van de voorgevel, gemeten in de aslijn van deze laatste doch zonder dat de hierboven vastgestelde maxima profielen der gebouwen worden overschreden. Het gelijkvloerse peil van de benedenverdieping mag in geen geval meer dan 50 cm hoger liggen dan dit van de voet van de voorgevel. Al de lokalen bestemd voor permanente woonst dienen minimum 2,60 m hoog te zijn (van vloer tot plafond).
Het onder de benaming van technische verdieping bekend bouwvlak, toegestaan boven het aantal op het plan aangeduide bouwvlakken mag enkel de technische uitrusting van het gebouw omvatten : lucht- en warmteregeling, liftmechanismen, ventilatieleidingen, schouwen, enz.... De totale hoogte ervan, alles inbegrepen, mag de 3 m niet overschrijden.
De afstanden ervan tot de rooilijnen dienen overeen te stemmen met de van kracht zijnde wetten en reglementen.
Verdiepingen in achteruitbouw zijn niet toegelaten.
De uitvoering van hellende daken is fakultatief. In voorkomend geval mag de nok niet hoger liggen dan het peil dat zou bereikt worden door de technische verdieping, de minimum helling van de daken zijnde 30°. Het inrichten van bewoonde zolderverdiepingen wordt toegelaten voorzover de hoogte van de bovenlijst van de dakvensters niet groter is dan deze die de kroonlijst van een gebouw met plat dak zou hebben bereikt.
In de Reper-Vrevenstraat omvat de opgelegde bouwlijn voor de voorgevel de erkers, uitsprongen en loggia's.
Alle uitsprongen dienen binnen de grens te blijven van de vastgestelde bouwlijn van de achtergevel. De afstanden tot de rooilijnen worden steeds loodrecht daarop genomen.

c) Materialen :

De te gebruiken materialen voor de voorgevels zullen bestaan uit sierstenen van natuurlijke kleur; wat betreft de materialen voor ramen en steunmuren, de keuze hiervan wordt aan het initiatief van de bouwheer overgelaten met dezen verstande nochtans dat asbestcement, al dan niet geverfd, uitgesloten wordt.
Wat de bekleding van de achtergevels betreft, deze zal bestaan, ofwel uit een geverfde bepleistering, ofwel uit siersteen zoals deze van de voorgevels.
Ieder gedeelte mandelig bouwwerk dat zichtbaar zou zijn tussen constructies die in overeenstemming met de opgelegde profielen van het plan worden opgetrokken, dient bekleed te worden met siermaterialen van dezelfde kleur en hoedanigheid als deze gebruikt voor de voorgevels en dit op kosten van de bouwheer die dit gedeelte van de mandeligheid zichtbaar maakt.
Als toegelaten materialen voor de gebeurlijke hellende dakvlakken komen enkel in aanmerking de dakpan of de natuurlijke of kunstmatige lei.

d) Autobergplaatsen en parkings :

Rekening houdend met de mogelijkheden van elk perceel, zal het aantal autoberg- en parkingsplaatsen vastgesteld worden volgens de bij wet en reglementen vigerende normen en namelijk in overeenstemming met de omzendbrief van 17 juni 1970 uitgevaardigd door het Ministerie van Openbare

Werken.

Per wooneenheid zal slechts één toegangsweg ter breedte van maximum 3 m toegelaten worden aan de rooilijn. Indien echter het aantal te parkeren voertuigen meer dan 30 bedraagt, zal een tweede toegang toegestaan worden. Deze toegangen zullen derwijze worden aangebracht dat zij geen hinder vormen voor het verkeer (zie ook art. 5.- Stroken voor bijgebouwen). Elk andere bestemming dan deze om wagens te parkeren op deze plaatsen, is verboden.

e) Publiciteit :

De beschikkingen in verband met lichtreclames zullen de van kracht zijnde wetten en reglementen eerbiedigen, namelijk wat betreft de afstanden tot de verkeerslichten.

f) Radio- en T. V. antennes :

In elk geval dienen zij zover mogelijk in achteruitbouw op de voorgevels te worden opgesteld. Er zal slechts een enkele antenne per gebouw worden toegestaan.

Elke radio- of T.V. antenne die hoger dan 10 m is, dient het voorwerp uit te maken van een afzonderlijke bouwvergunning. Iedere publiciteit op de antennes is verboden.

Artikel 3.- Zone bestemd voor scholen van de Stad Brussel en de vrije scholen.

a) Bestemming :
De gebouwen zijn bestemd voor het onderwijs en wat ermee in verband staat, hierin begrepen de woongelegenheden voor de huisbewaarders, de technische- en sportuitrustingen, enz…

b) Profielen en inplantingen van de gebouwen voor ieder kompleks
De gebouwen van ieder kompleks mogen vrij ingeplant worden. De verhouding V/T (netto) van de aanleg zal de 1,40 niet mogen overschrijden. De hoogte van het of de element(en) van de compositie zal de 13 m. niet mogen overtreffen. De constructies met dakbedekking in terrasvorm mogen maximum uit 3 bouwvlakken bestaan.
De turnzalen en andere zalen van openbaar nut waarvan de hoogte 5 m. overtreft, zullen worden aangerekend voor twee bouwvlakken bij het vaststellen van de verhouding V/T.
Twee verbindingen, waarvan de voorgevelbreedte minstens 10 m. breed zal zijn, zullen worden verwezenlijkt met de bouwzones gelegen aan de Reper-Vreven- en de Félix Sterckxstraat en dit met eerbiediging van de toegelaten maximum profielen.
Anderzijds zullen de gehouwen zich op zulkdanige afstand moeten bevinden van de zone bestemd voor koeren en tuinen (zie art.4), dat de verhouding H/3 $\leq$D steeds wordt nageleefd in ieder gedeelte der gebouwen. Evenwel geldt dit voorschrift niet voor de constructies met slechts een bouwvlak en waarvan de hoogte 3,50 m. niet te boven gaat.

De constructies en met schoolgebouwen bedekte ruimten mogen ten hoogste in grondoppervlakte 50 % van de totale oppervlakte van het perceel bestrijken.
De vrije ruimten rond of tussen het of de gebouw(en) van het kompleks, t.t.z. de overblijvende minimum 50 % van de zone, zullen aangelegd worden als tuinen, speel- en sportpleinen.
Minstens 15 % van deze zone zal beplant worden met hoogstammige bomen.

c) De voorschriften van art. 2. betreffende de materialen, de autobergplaatsen en de parkings, de publiciteit en de antennes van radio en T.V. zijn van toepassing.

Artikel 4.- Stroken voor koeren en tuinen.

Deze zullen voor ten minste 50 % van hun oppervlakte beplant worden; zij zijn niet bebouwd.

Afsluitingen :
De enige afsluitingen welke mogen toegelaten worden zijn :
- muren in metselwerk met eventueel decoratieve elementen (maximum 2,75 m. hoogte, alles inbegrepen).
- traliewerk (maximum 1,80 m. hoogte) eventueel voorzien van een doorlevende haag en een muurtje met een maximale hoogte van 0,30 m.

Artikel 5.- Stroken voor bijgebouwen.

Deze zullen voor ten minste 50 % van de niet bebouwde oppervlakte beplant worden. Gedeeltelijke bebouwing tot 50 % van de oppervlakte van de zone is toegelaten met een maximum hoogte van 3,50 m., alles inbegrepen te rekenen vanaf het peil van de hoofdverkeersweg en in verlenging van de hoofdgebouwen. Deze beschikking geldt slechts voor de percelen waarop zich handels- of kleinambachtelijke bedrijven of hun openbare of eigen aanhorigheden bevinden.

In het geval van gebouw, zullen de daken bedekt worden met een laag goed gedraineerde teeltaarde van 30 cm. dikte en dit over ten minste 50 % van hun oppervlakte teneinde voorzien te kunnen worden van plantsoen; het overige van de oppervlakte zal bedekt worden met een goed verzorgde laag tegels naar keuze van de bouwheer.

In geval een achtergebouw een mandeligheid zou uitmaken, dient een afsluiting in metselwerk aangebracht welke 40 cm. boven het bovenste peil van de achtergebouwen zal uitsteken. Elke bovenbouw op deze afsluiting zal worden uitgevoerd in traliewerk, ijzersmeedwerk of rasterwerk.

Indien echter de achterterrassen toegankelijk zouden zijn, zullen de openingen van de tralie, ijzersmeed- of tasterwerken dienen bekleed te worden met een duurzaam materiaal ten einde de rechtstreekse of schuine zichten op de aanpalende eigendommen te vermijden.

Artikel 6.- Zone van koeren en tuinen of voor bijgebouwen wanneer de perceelsgewijze staat gehandhaafd blijft.

a) In geval van fakultatieve groepering van de percelen gelegen 75 tot 77, Houba

de Strooperlaan en 4, Felix Sterckxstraat, mag de zone ABCDEFGHI ingelijfd worden in de bouwzone; in geval nr 79, Houba de Strooperlaan bij deze groepering wordt gevoegd, dan kan eveneens de zone HIJK worden ingelijfd in de bouwzone.

b) In geval van fakultatieve groepering van de percelen begrepen tussen 133 tot 139, Houba de Strooperlaan en gelegen 124 en 122 Reper-Vrevenstraat mag de zone LMNPQRSTUV ingelijfd worden in de bouwzone en het profiel van de bebouwing met 5 bouwlagen kan worden verlengd tot aan de mandeligheid 122/124 Reper-Vrevenstraat; in geval nr 120 Reper-Vrevenstraat bij deze groepering wordt gevoegd dan mag ook de zone QWXZTSR ingelijfd worden in de bouwzone.

c) In geval van fakultatieve groepering van de percelen gelegen 62 en 64 Felix Sterckxstraat mag de zone in donker blauw gekleurd, gelegen achter de uiterste grens van de hoofdgebouwen ingelijfd worden in de bouwzone; hetzelfde is van toepassing voor de andere donker blauw gekleurde zone gelegen achter de uiterste grens van de hoofdgebouwen voor nr 66 Felix Sterckxstraat en nr 32 Reper-Vrevenstraat.

In geval van het verwezenlijken van de hierboven beschreven fakultatieve groeperingen, dan zijn de voorschriften van artikel 2 betreffende de bouwzone bestemd voor huisvesting van toepassing.

In geval deze voorwaarden niet zouden vervuld zijn, worden de zones aangehaald in a) en b) gelijkgesteld met de zones voor bijgebouwen (voorschriften aangegeven in bet artikel 5 hierboven en deze aangehaald in c) worden gelijkgesteld met de zones voor koeren en tuinen (voorschriften aangegeven in het artikel 4 hierboven).

Elk geval van hergroepering of verdeling van de perceelsgewijze staat, doorgevoerd voor of na het van kracht worden van het plan en niet voorzien in de bijzondere voorschriften, brengt het behoud van deze zones in hun statuut van stroken voor koeren en tuinen (voor c) of van stroken voor bijgebouwen (voor a) en b)).

Na het realiseren van de intenties van het plan zullen de nieuwe bouwstroken behouden blijven, welke ook de nieuwe verdelingen van de eigendommen mogen zijn en onder voorbehoud dat de nieuwe verwezenlijkingen in overeenstemming zijn met de van kracht zijnde wetten, voorschriften en reglementen en met het bouwreglement.

Artikel 7.- Verstevigingswerken.

Voor de hoofdgebouwen waarvan de huidige diepte of het huidige profiel verder reiken dan hetgeen voorgeschreven, kan de uitvoering van verstevigingswerken worden toegelaten voor zover het huidige volume niet wordt gewijzigd en deze werken de goede ordening van de omgeving niet in gevaar brengen.

Deze beschikkingen zijn niet van toepassing op de bijgebouwen waarvan de hoogte meer dan 3,50 m. bedraagt en welke gelegen zijn in de zone bestemd voor koeren en tuinen.

Letterlijke voorschriften van het BBP nr. 48/16bis

1.3. DOELSTELLINGEN VAN HET BBP

Als we kijken naar de bestaande situatie vóór de inwerkingtreding van het BBP en zijn voorschriften, kunnen we besluiten dat de gemeenteraad het BBP definitief had goedgekeurd met de volgende doelstellingen:

Op het vlak van bestemming:
- behoud van woningen, evenals voorzieningen die daarvoor bedoeld zijn, terwijl commerciële of ambachtelijke activiteiten toegestaan worden op de begane grond;
- de bestaande schoolactiviteit behouden en de uitbreiding ervan langs de Reper-Vrevenstraat toestaan;
- de bebouwde oppervlakte onder controle te houden door niet-bebouwbare zones voor koeren en tuinen af te bakenen en de bebouwing van schoolpercelen te beperken tot maximaal 50% van hun oppervlakte.

Op het vlak van fysieke kenmerken van de gebouwen en hun omgeving:
- de vergroening van de binnengebieden garanderen, met
  - minimaal 50% van de schoolzone, die moet worden ingericht als tuin, speelplaats en sportterrein (met 15% hoogstammige bomen);
  - minimaal 50% beplante zones voor koeren en tuinen;
- de afmetingen van gebouwen afbakenen;
- esthetische voorschriften vastleggen (materialen, daken);
- de toegang voor voertuigen beperken;
- een kader bieden voor de installatie van antennes.

2. ANALYSE VAN DE BESTAANDE SITUATIE

2.1. FEITELIJKE BESTAANDE SITUATIE

De studie van de bestaande situatie wordt hieronder geanalyseerd in het licht van de verschillende zones zoals bepaald in het BBP.



Het BBP boven op de bestaande gebouwen (gearceerd)

2.1.1. Bouwstrook bestemd voor huisvesting (in roodbruin)

De zone is volledig bebouwd en voldoet over het algemeen aan het BBP. Wonen vormt de belangrijkste bestemming en er is wat lokale handel, geconcentreerd op de benedenverdiepingen van de Houba de Strooperlaan.

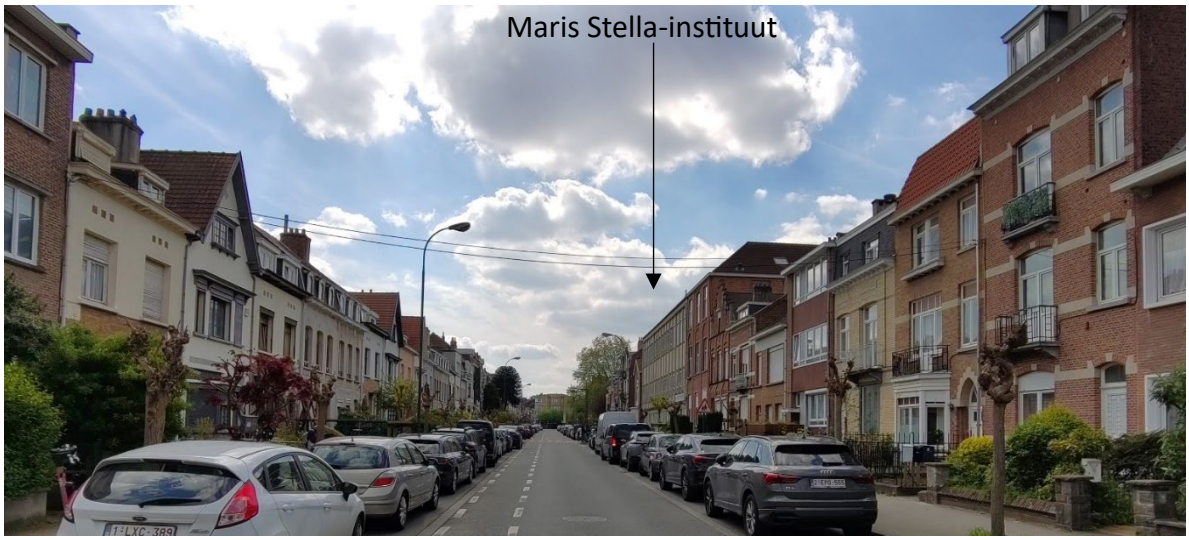
Het gaat dan om rijhuizen die zijn **ingeplant** achter de rooilijn in de Félix Sterckxlaan en elders op de rooilijn. In enkele gevallen overschrijden de gebouwen de limieten van het BBP wat betreft de diepte.

Op het vlak van de bouwhoogten:

- aan de F. Sterckxstraat bestaan de gebouwen gemiddeld uit B+2+D, met af en toe B+1+D en B+3 (nrs. 2, 16 en 62);
- aan de Reper-Vrevenstraat bestaan de gebouwen uit B+1+D en B+2+D (en een enkele B+3+T op nr. 36);
- aan de Houba de Strooperlaan zijn de meeste gebouwen opgebouwd uit B+2+D en B+3+D, met af en toe B+1+D en B+4 (nrs. 113 en 123).

Over het geheel genomen is de bestaande **bebouwing** dus **lager dan het maximum dat is toegestaan door het BBP**, namelijk B+3 in de F. Sterckxstraat, B+3 in de Reper-Vrevenstraat en B+4 in de Houba de Strooperlaan. Aan de andere kant zijn de bestaande gebouwen soms lager dan het minimum dat wordt voorgeschreven door het PBB (het minimum wordt omschreven als 1 verdieping lager dan het maximum). De B+1+D van de Reper-Vrevenstraat en de Sterckxstraat voldoen dus niet aan het BBP, evenmin als de B+1+D en de B+2+D van de Houba de Strooperlaan.

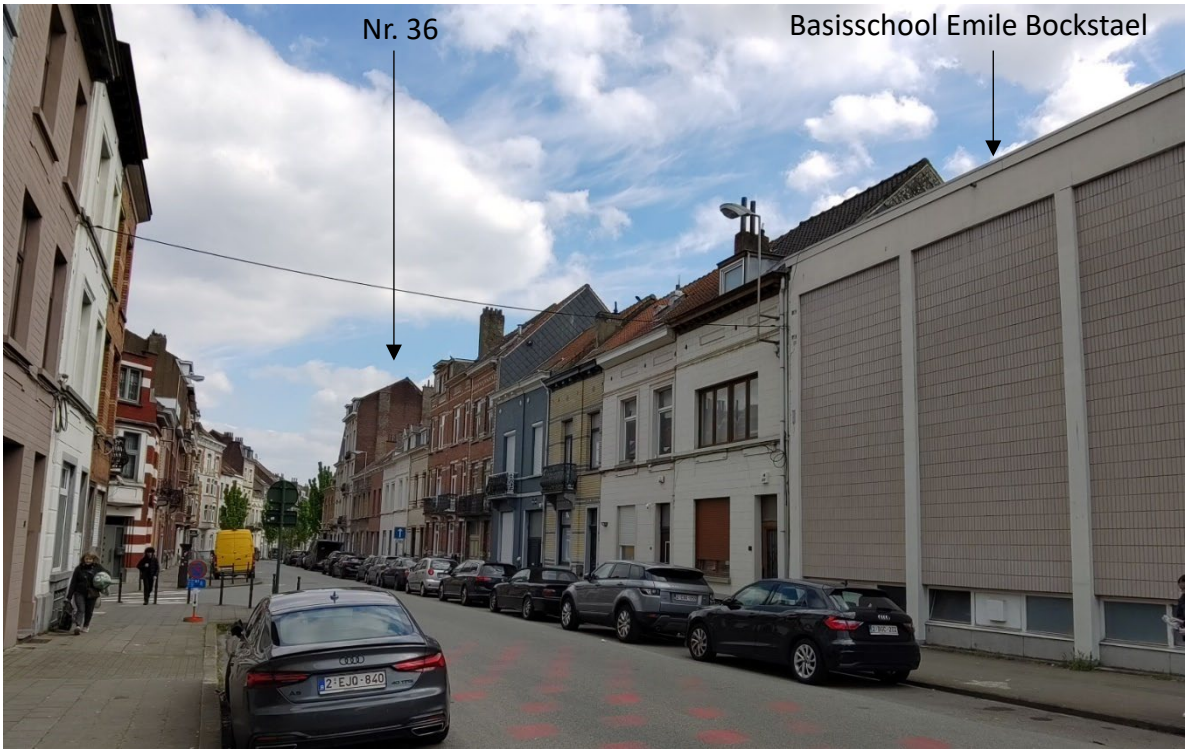
De meeste gebouwen hebben platte daken, maar sommige hebben ook schuine daken.



Félix Sterckxstraat (rechterkant binnen de perimeter van het BBP), 2024



Félix Sterckxstraat 62, 3 opritten, 2024



Reper-Vrevenstraat (rechterkant binnen de perimeter van het BBP), 2024



Houba de Strooperlaan 96, 2024 Brussel

2.1.2. Zone bestemd voor scholen (in lichtblauw)

Het gebied is open bebouwd, zoals voorzien in het BBP. De V/T-verhouding overschrijdt de door het PPAS voorgeschreven drempel van 1,4 niet en ligt rond de 1. De maximale bouwhoogte wordt ook gerespecteerd (max. 13m). De minimaal vereiste afstand tussen de schoolgebouwen en de zones voor koeren en tuinen (minder dan 1/3 van de hoogte van het gebouw) wordt ook gerespecteerd. Gebouwen en overdekte gebieden mogen niet meer dan 50% van het perceel in beslag nemen, in overeenstemming met de voorschriften van het BBP.

Het voorschrift dat *"Minstens 15% van deze zone* [d.w.z. ongeveer 1.700m²] *zal beplant worden met hoogstammige bomen*" is minder gemakkelijk na te gaan aangezien het BBP niet aangeeft welke

berekeningsmethode te hanteren is. Er staan hoogstammige bomen op het terrein, maar het gaat dan voornamelijk om alleenstaande bomen. Als we de oppervlakken van de bladerdaken bekijken op basis van orthofotoplannen, komen we net onder de vereiste 15% (ondanks het verdwijnen van een grote hoogstammige boom tussen 2022 en 2023).

De voorgeschreven materialen worden ook gerespecteerd.



Basisschool Emile Bockstael, Reper-Vrevenstraat 80-100, 2024



Basisschool Emile Bockstael - Félix Sterckxstraat 18 -22, 2024



Instituut Maris Stella, Félix Sterckxstraat 40-44, 2024

2.1.3. Zone voor koeren en tuinen (in lichtgroen)

Deze zones zijn als tuinen aangelegd in overeenstemming met het PBB. Er moet echter worden opgemerkt dat het perceel op nr. 36 van de Reper-Vrevenstraat volledig bebouwd is en dat een deel van de zone voor koeren en tuinen op nrs. 10 en 12 van de Félix Sterckxstraat ook bebouwd is, maar dit was al het geval voordat het BBP van kracht werd.

2.1.4. Zone voor bijgebouwen (in oranje)

De meeste percelen zijn volledig of gedeeltelijk bebouwd en beplant tot minstens 50% van hun onbebouwde oppervlakte, in overeenstemming met het BBP. Sommige percelen die niet volledig bebouwd zijn, voldoen echter niet aan de vergroeningscriteria: het gaat om nrs. 116 en 118 in de Reper-Vrevenstraat en nrs. 115, 123 en 127 in de Houba de Strooperlaan.

Door de orthofotoplannen van 2023 (BruGIS) te vergelijken met de observatie van de benedenverdiepingen van de Reper-Vrevenstraat, kunnen we bovendien afleiden dat niet alle volledig bebouwde percelen gebruikt worden voor commerciële of ambachtelijke doeleinden.

Op basis van de orthofotoplannen is te zien dat het voorschrift dat de daken bedekt moeten zijn met 30 cm teeltaarde over het algemeen niet wordt nageleefd. Dit is deels te wijten aan het feit dat de meeste van deze gebouwen al bestonden voordat het BBP van kracht werd.

2.1.5. Zone voor koeren en tuinen of voor bijgebouwen in geval van behoud van de perceelsgewijze staat

Deze gebieden lijken niet te zijn geïntegreerd in de bebouwde zone en de configuratie is ongeveer dezelfde gebleven met die van voor de goedkeuring van het BBP.

2.1.6. Achteruitbouwstrook (in lichtgroen)

Langs de Félix Sterckxstraat zijn er wel achteruitbouwstroken, zoals voorgeschreven in het BBP. Ze bestonden al voor de komst van het BBP. We merken op dat één restaurant zijn zaal heeft vergroot door een veranda te bouwen op deze achteruitbouwstrook. Het BBP bevat geen voorschriften met betrekking tot deze achteruitbouwstroken.



Achteruitbouwstrook in de Félix Sterckxstraat, ingevuld door een restaurantzaal aan de linkerkant (nr. 2), 2024

2.1.7. Wegen (in geel)

De wegen op het plan zijn de wegen die al bestonden voordat het BBP van kracht werd. Het BBP bevat geen voorschriften met betrekking tot wegen en openbare ruimten.

Het kruispunt tussen de Reper-Vrevenstraat, de Félix Sterckxstraat en de Stevens-Delannoystraat staat nu bekend als het “Marsupilamiplein”. Het is ingericht als ontmoetingszone, met een speelplein en begroeiing.



Marsipulamiplein, 2024

2.1.8. Evaluatie van de bestaande situatie ten opzichte van het BBP

Het BBP is bijna volledig uitgevoerd: de school heeft kunnen uitbreiden dankzij het BBP en de onteigeningen waarin het voorzag, de huisvesting is gehandhaafd en de bebouwing in zones voor koeren en tuinen is ingeperkt,

er is een minimum aan groen gegarandeerd, er is voldaan aan de eisen met betrekking tot het uiterlijk van gevels en daken en de toegang voor voertuigen is over het algemeen beperkt.

Opgemerkt moet worden dat de bouwhoogte in de bebouwde zone niet is verhoogd zoals was toegestaan in het BBP, maar dat de huidige bouwhoogte voldoet aan de drempelwaarden van het BBP.

De enige waarneembare afwijkingen zijn eenmalig, houden vaak verband met een situatie die al vóór het BBP bestond en ondermijnen de doelstellingen of de globale filosofie van het BBP niet. Het gaat dan voornamelijk over het gebrek aan beplanting in zones voor bijgebouwen, enkele gebouwen die nog in de zone voor koeren en tuinen staan en de aanleg van een overmaatse oprit.

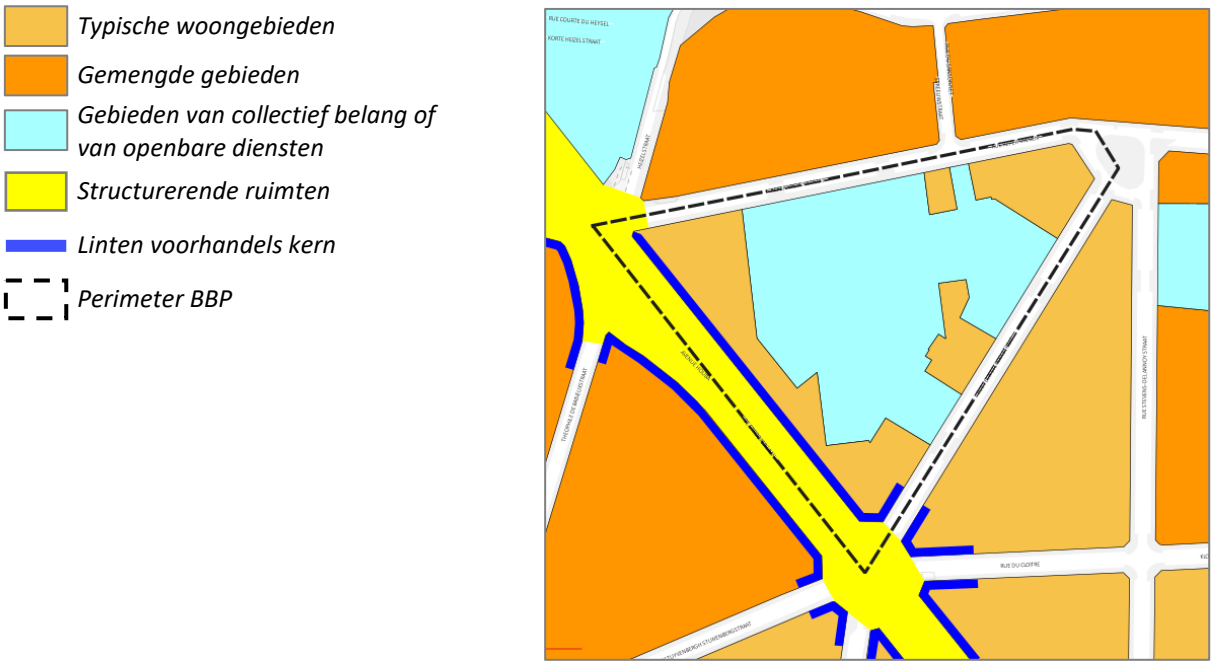
2.2. BESTAANDE RECHTSTOESTAND

Door de rechtstoestand vast te stellen, kunnen eventuele juridische beperkingen die wegen op het deel waarop de opheffing van het BBP is gericht, worden benadrukt, evenals de gevolgen van de opheffing met betrekking tot andere plannen, programma's en verordeningen die van kracht zijn.

2.2.1. Analyse in relatie tot het GBP

Voordat we overgaan tot de vergelijkende analyse van de GBP/BBP, is het belangrijk om te onthouden dat het BBP, dat dateert uit 1975, werd goedgekeurd vóór het Sectorplan (1979) en vóór het GBP, dat op zijn beurt werd goedgekeurd in 2001. Aangezien het BBP de gebruikte begrippen niet definieert en het werd aangenomen vóór het sectorplan, zullen we verwijzen naar de huidige betekenis van de gebruikte termen en deze vertalen aan de hand van de begrippen uit het GBP. Intussen 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, is van toepassing sinds 2013.

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. Er moet worden bekeken of de opheffing ervan toelaat om de doelstellingen van het GBP te bereiken.

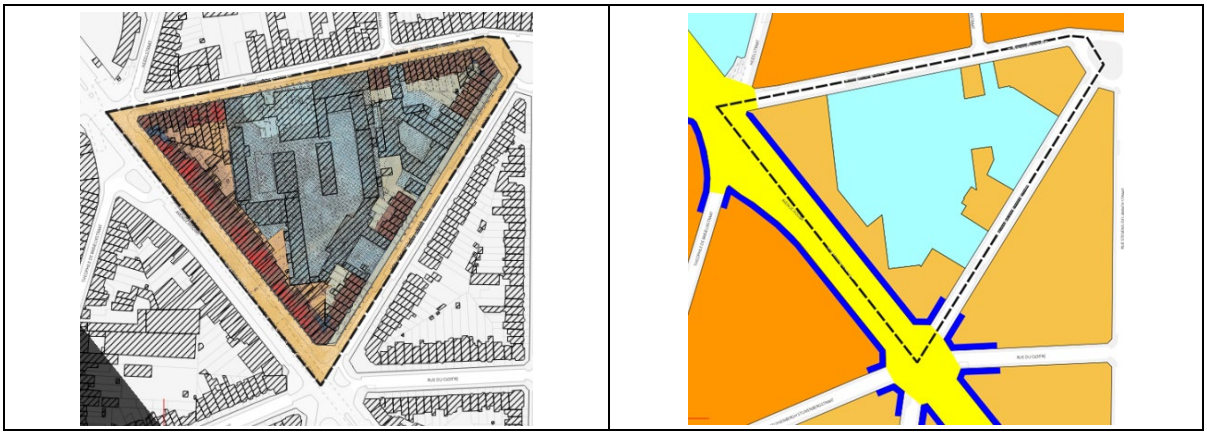


GBP- Bodembestemmingskaart

De perimeter van het BBP bevat de volgende zones in het GBP:

- Typische woongebieden: langs de 3 assen, met uitzondering van de zones voor voorzieningen;
- Gebied van collectief belang of van openbare diensten: in het midden van het bouwblok, op 4 plaatsen, waar ze aan de straatkant op elkaar aansluiten;
- Lint voorhandels kern: langs de Houba de Strooperlaan;
- Structurerende ruimte: Houba de Strooperlaan.

Hier beschrijven we de bijzonderheden van de perimeter met betrekking tot de voorschriften van het GBP, per zone van het BBP. De legendes verschijnen op pagina 4 (BBP) en pagina 19 (GBP)



Plan van aanleg van het BBP en bodembestemmingskaart van het GBP

Twee gevallen kunnen zich voordoen:

- (Geval 1) Het BBP specificeert het GBP en respecteert het: in dit geval voldoen de voorschriften van het BBP aan het GBP en als ze nog steeds aan de huidige stedenbouwkundige doelstellingen voldoen, vormen ze een uitdaging voor het BBP;
- (Geval 2) Het BBP is permissiever dan het GBP of verhindert de toepassing van de algemene voorschriften die essentiële gegevens van het GBP vormen en is in die zin in strijd met het GBP: in dit geval hield de goedkeuring van het GBP impliciet de opheffing van de betrokken bepalingen van het BBP in. (Zie omzendbrief nr. 15 betreffende het stelsel van de impliciete opheffing van 28/06/2001).

Typische woongebieden in het GBP (oranje)

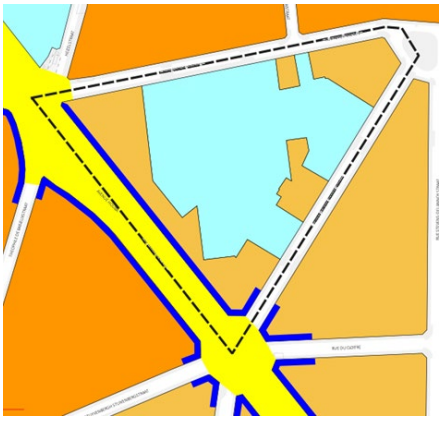
We kunnen de volgende vergelijking maken:

	BBP	**GBP**
Huisvesting	Hoofdbestemming	Hoofdbestemming

Handel	Gezonde commerciële voorzieningen in de woonomgevingen en publieke of private aanvullingen.
	De formulering van het BBP is voor interpretatie vatbaar. In dit rapport wordt ervan uitgegaan dat zowel lokale voorzieningen als handelszaken worden beoogd.
		- Max. 150 m² op de begane grond (+1 met SRO en onder voorwaarden)
		- Max. 300 m² met SRO en onder omstandigheden
		- Hoofdbestemming wanneer Lint voor Handelskern (LHK)
		  - Max 1000 m², begane grond (+1 met SRO en onder voorwaarden)
		  - Max 2500 m² met SRO en onder omstandigheden (>2500m²: met BBP)

Productieactiviteiten	- Niet-lawaaierige/vervuilende ambachtelijke installaties = hoofdbestemming op de begane grond - Voor het overige, alleen behoud van de	- Max. 250 m² - Max. 500 m² met SRO - Max. 1500 m² met SRO

	BBP	GBP
	activiteiten die al aanwezig waren toen het plan van kracht werd	
Voorzieningen	Gezonde commerciële voorzieningen in de woonomgevingen en publieke of private aanvullingen. *De formulering van het BBP is voor interpretatie vatbaar. In dit rapport wordt ervan uitgegaan dat zowel lokale voorzieningen als handelszaken worden beoogd.*	- Max. 250 m² onder voorbehoud van het algemene voorschrift 0.7 - Max. 1000 m² met SRO
Kantoren	Niet-toegestane bestemming *Niet expliciet vermeld in het BBP, maar in dit verslag wel als zodanig beschouwd.*	- Max. 250 m² - Max. 500 m² met SRO en onder voorwaarden
Hotels	Niet-toegestane bestemming *Niet expliciet vermeld in het BBP, maar in dit verslag wel als zodanig beschouwd.*	- Max. 20 kamers - Max. 50 kamers met SRO

BBP	GBP
	
<u>Toegestane bestemmingen</u> **Bouwstrook bestemd voor huisvesting** - Een of meergezinswoningen; - Hun openbare of eigen aanhorigheden; - Ambachtelijke inrichtingen enkel op de benedenverdieping toegelaten - Tankstations zijn expliciet verboden. **Stroken voor bijgebouwen** Idem **Strook voor koeren en tuinen** /(geen bebouwing, 50% beplanting) **Zone van koeren en tuinen of voor bijgebouwen wanneer de perceelswijze staat gehandhaafd blijft** Hetzelfde als deze zones **Achteruitbouwstroken** /(geen voorschriften)	<u>Hoofdbestemmingen</u> - Huisvesting - Handelszaken in LVH (begane grond, +1 met SRO en onder voorwaarden) <u>Secundaire bestemmingen</u> - Voorzieningen (beperkte m²) - Productieactiviteiten (beperkte m²) - Kantoren (beperkte m²) - Handelszaken (beperkte m², begane grond) - Hotels (beperkt aantal kamers)

IMPACT op de bestemmingen

Het BBP respecteert in het algemeen de hoofdbestemming "Huisvesting" van het GBP maar is preciezer wat betreft:

- toegestane secundaire bestemmingen:
  - het geeft specifiek aan dat de voorziening of de handelszaak verbonden moet zijn met de huisvesting;
  - er mogen geen kantoren en hotels worden gebouwd;
  - het geeft specifiek aan dat de productieactiviteiten ambachtelijke installaties moeten zijn en alleen zijn toegestaan op de begane grond;
- definitie van het in beslag genomen terrein van de gebouwen en de zones non-aedificandi: achteruitbouwstroken en zones voor koeren en tuinen

In tegenstelling tot het GBP, zien we dat het BBP:

- de hoofdbestemming "Lint voor handelskernen"" langs de Strooperlaan niet respecteert (wonen blijft de hoofdbestemming en productieactiviteiten zijn alleen toegestaan op de begane grond);
- de oppervlakten voor voorzieningen niet beperkt;
- de oppervlakten voor handelszaken niet beperkt;
- de oppervlakten voor ambachtsactiviteiten niet beperkt;

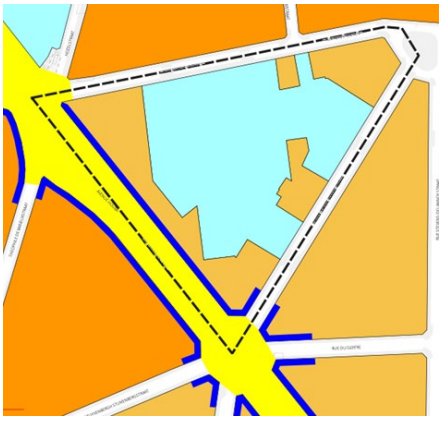
Deze tegenstrijdigheden met het GBP impliceren de facto een **impliciete opheffing van** deze bepalingen van het BBP, aangezien de drempels van de secundaire bestemmingen bepaald in het GBP van toepassing zijn.

⇨ Ondanks de opheffing van het BBP zal **huisvesting de hoofdbestemming blijven** en wordt deze beschermd via de hoofdbestemming van de woonzone in het GBP en het algemene voorschrift 0.12.
De opheffing van het BBP zal **meer gemengd gebruik** in de wijk mogelijk maken, door de ontwikkeling van kantoren en **andere productieactiviteiten naast ambachtelijke bedrijven** toe te staan, en door andere **voorzieningen en handelszaken dan die welke verband houden met huisvesting** toe te staan**,** binnen de maximale oppervlaktes die in het GBP voor deze secundaire functies voorzien zijn.
De opheffing van het BBP zal de impliciete opheffing verduidelijken van de elementen van het BBP die in strijd zijn met het GBP (niet-beperking van de oppervlakten met secundaire bestemmingen en het aantal hotelkamers).
De **locatie van ambachtelijke activiteiten** (en productieve activiteiten in het algemeen) zal niet langer beperkt zijn tot de begane grond.
Tot slot zal de opheffing van het BBP resulteren in het **verlies van de definitie van zones voor koeren en tuinen** (die niet bebouwd mogen worden) **en achteruitbouwstroken**. De toepassing van de GSV (zie hieronder) kan echter een kader bieden voor deze kwesties, evenals voorschrift 0.6 van het GBP gericht op het beschermen van de binnengebieden van de bouwblokken.

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

We kunnen de volgende vergelijking maken:

	BBP	**GBP**
Huisvesting	Alleen conciërgewoningen	Toegestaan met SRO
Handel	Niet-toegestaan	Aanvullend op de voorzieningen en huisvesting (met SRO)
Productieactiviteiten	Niet-toegestaan	Niet-toegestaan
Voorzieningen	Hoofdbestemming Schoolfaciliteiten en -uitbreidingen	Hoofdbestemming
Kantoren	Niet-toegestaan	Niet-toegestaan
Hotels	Niet-toegestaan	Niet-toegestaan

BBP	GBP
	
<u>Toegestane bestemmingen</u> **Zone bestemd voor scholen** "*Onderwijs en wat ermee in verband staat, herin begrepen de woongelegenheden voorhuisbewaarders, de technische- en portuitrustingen, enz…*"	<u>Hoofdbestemming</u> Voorzieningen van collectief belang of van openbare diensten <u>Secundaire bestemmingen</u> - Huisvesting (met SRO) - Handelszaken als aanvulling op de voorzieningen en huisvesting (met SRO)

IMPACT op de bestemmingen

Het BBP respecteert de hoofdbestemming van het GBP (voorzieningen).

<u>Het specificeert</u> het GBP door te eisen dat de voorzieningen schoolvoorzieningen moeten zijn.
<u>Het is ook nauwkeuriger dan het GBP</u> wat betreft de <u>toegestane secundaire bestemmingen</u>, omdat het alleen bestemmingen toestaat die aanvullend zijn op de schoolinstelling.

⇨ De opheffing van het BBP zal weinig invloed hebben op deze zone. De specifieke verwijzing van het BBP naar **het schoolse karakter van de voorziening zal verdwijnen**. De opheffing van het GBP zal **een grotere mix van bestemmingen** mogelijk maken door de inplanting van een verscheidenheid aan voorzieningen toe te staan, evenals woningen en handelszaken als aanvulling op de voorzieningen en woningen.
Er moet echter worden opgemerkt dat de schoolfunctie in de feitelijke toestand vaststaat en waarschijnlijk niet zal veranderen, gezien de behoefte aan scholen en het openbare karakter van een groot deel van het gebied.

Structurerende ruimten in het GBP

Het BBP reserveert zones voor wegen die niet gedetailleerd zijn in de voorschriften. Ze komen overeen met de bestaande wegen. Alleen de Houba de Strooperlaan is opgenomen als structurerende ruimte in het GBP.

Samenvatting BBP – GBP

De opheffing van het BBP maakt het mogelijk om **de geldende regelgeving te verduidelijken door de impliciete opheffingen van het BBP te schrappen door het GBP**: niet-naleving van de hoofdbestemming "lint voor handelskern" op de begane grond van de Houba de Strooperlaan, afwezigheid van een beperking van de oppervlakten voor de secundaire bestemmingen (voorzieningen, handelszaken, ambachtelijke activiteiten) in de woonzone.

De opheffing van het BBP zal **een grotere mix van bestemmingen** in de woonzone mogelijk maken, door de bouw van kantoren, andere productieve activiteiten dan ambachten, en andere voorzieningen en winkels dan diegene die verband houden met huisvesting toe te staan, terwijl de maximale oppervlakten voor deze secundaire bestemmingen beperkt blijven door het GBP. Het zal ook een meer gemengd gebruik in de zone voor voorzieningen mogelijk maken door andere voorzieningen dan scholen toe te staan en door secundaire bestemmingen zoals woningen en handelszaken toe te staan.

Anderzijds zullen bepaalde verduidelijkingen die door het BBP aan het GBP zijn aangebracht, verdwijnen, met name:
- De verplichting om **handelszaken en voorzieningen af** te **stemmen op de bewoners**;
- De beperking van productieactiviteiten tot **alleen ambachtelijke activiteiten**;
- De **niet-toelating van kantoren**;
- Het **schoolse karakter** van de voorzieningszone, de scholen zijn er al gevestigd, maar er blijft nog steeds een grote behoefte aan en een groot deel van de ontwikkelingszone eigendom van de gemeente;
- De definitie van niet-bebouwbare zones voor koeren en tuinen en achteruitbouwstroken wordt echter bepaald door de toepassing van de GSV (zie hieronder), evenals voorschrift 0.6 van het GBP gericht op het beschermen van de binnengebieden van bouwblokken.

Er moet ook worden opgemerkt dat het BBP niet expliciet is over bepaalde bestemmingen en vatbaar is voor interpretatie (niet-toelating van kantoren, hotels, het begrip "commerciële voorziening", enz.). De opheffing van het BBP zal de situatie in dit opzicht dan ook ophelderen.

2.2.2. Analyse in relatie tot de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening (GSV)

Sommige bepalingen van het BBP kunnen worden geanalyseerd in relatie tot die van de GSV. De GSV bevat de volgende bepalingen (kaders)

Plaatsing van de bouwerken

Plaatsing en bouwprofiel van de mandelige bouwwerken :
ARTIKEL 3 PLAATSING
§ 1. Langs de zijde van de openbare weg wordt de gevel van het bouwwerk geplaatst op de rooilijn of, in voorkomend geval, op de bouwlijn
Plaatsing en bouwprofiel van de vrijstaande bouwwerken:
ARTIKEL 7 PLAATSING
§ 1. Het bovengronds bouwwerk wordt geplaatst op een gepaste afstand van de terreingrenzen rekening houdend met de bouwhoogte van de omringende bouwwerken, met de eigen bouwhoogte, met de bestaande bouwlijn en met de vrijwaring van de bezonning van de naastliggende terreinen.

⇨ Voor de bebouwde zone die bestemd is voor huisvesting, geeft het plan van het BBP aan dat de gebouwen ofwel op de rooilijn ofwel achter de rooilijn volgens een duidelijk afgebakende bouwlijn (F. Sterckxstraat) moeten worden geplaatst. Aangezien het gebied volledig verstedelijkt is, zal de GSV in de toekomst een kader bieden voor deze kwestie.

⇨ Voor de schoolzone bepaalt het BBP dat de gebouwen vrij mogen staan. De gebouwen moeten zich op een bepaalde afstand van de zone voor koeren en tuinen bevinden, volgens de verhouding $H/3 \leq D$. Dit gebied is al verstedelijkt, dus er zijn weinig overgebleven problemen in dit opzicht. De GSV zal in de toekomst een kader bieden voor deze kwestie. Schoolzones met percelen aan de straatkant in gesloten bebouwing zullen moeten voldoen aan de toepasselijke regels van de GSV (artikel 3). Het gaat om nrs. 40 tot 48 in de Félix Sterckxstraat en nrs. 54-56 en 80-100 in de Reper-Vrevenstraat. In het geval van het laatstgenoemde gebouw moet worden opgemerkt dat onder de GSV elke toekomstige constructie (in het geval van sloop-herbouw) op de rooilijn moet komen te staan, wat momenteel niet het geval is. Hoewel de verwijdering van het huidige gebouw geen duidelijke waarde zou toevoegen, zou het ook geen negatieve impact hebben.

Diepte van de bouwerken

Plaatsing en bouwprofiel van de <u>mandelige bouwwerken</u> :
ARTIKEL 4 DIEPTE
§ 1. Ter hoogte van de benedenverdieping en de bovenverdiepingen voldoet de maximale diepte boven de grond van het bouwwerk aan de volgende voorwaarden:
1° niet dieper zijn dan driekwart van de terreindiepte, gemeten op de middenas van het terrein, zonder de achteruitbouwstrook ;
2° a) wanneer de twee naastliggende terreinen bebouwd zijn, mag het bouwwerk:
- *niet dieper zijn dan het mandelige profiel van het diepste naastliggende bouwwerk;*
- *maximaal 3 meter dieper zijn dan het mandelige profiel van het minst diepe naastliggende bouwwerk.*

Een diepte van meer dan 3 meter kan toegestaan worden als een zijdelingse inspringstrook van minstens 3 meter in acht genomen wordt.
Het opmeten gebeurt loodrecht op het referentie-element.

b) als slechts één van de naastliggende terreinen bebouwd is, is het bouwwerk maximaal 3 meter dieper dan het mandelige profiel van het naastliggende bouwwerk. Een diepte van meer dan 3 meter kan toegestaan worden als een zijdelingse inspringstrook van minstens 3 meter in acht genomen wordt. Het opmeten gebeurt loodrecht op het referentie-element.

Plaatsing en bouwprofiel van de <u>vrijstaande bouwwerken</u>:
ARTIKEL 7 PLAATSING
§ 1. Het bovengronds bouwwerk wordt geplaatst op een gepaste afstand van de terreingrenzen rekening houdend met de bouwhoogte van de omringende bouwwerken, met de eigen bouwhoogte, met de bestaande bouwlijn en met de vrijwaring van de bezonning van de naastliggende terreinen.

⇨ <u>Voor de woonzone</u> geeft het plan van het BBP de uiterste grens van gebouwen aan de achterkant aan. Aangezien het gebied volledig verstedelijkt is, zal de GSV in de toekomst een kader bieden voor deze kwestie. Er moet echter worden opgemerkt dat op verschillende plaatsen de huidige diepte van de gebouwen minder is dan het maximum van ¾ van het perceel dat is toegestaan door de GSV, dus de toepassing ervan zou op de lange termijn tot gevolg kunnen hebben dat de diepte van de gebouwen (geleidelijk aan) iets toeneemt.



Theoretische grenzen in gesloten bebouwing volgens de GSV

⇨ <u>Voor de zone voor bijgebouwen</u> geeft het BBP niet echt implantatievoorschriften mee, afgezien van het feit dat de constructies in het verlengde van de hoofdgebouwen moeten worden gebouwd. Als de constructie wordt gebruikt voor huisvesting, mag ze slechts 50% van het perceel innemen, terwijl ze alles mag innemen als ze voor een andere functie wordt gebruikt. Door de opheffing vervalt dit onderscheid en de GSV zal deze kwestie kaderen, waardoor het niet langer mogelijk is om de hele zone in te nemen. De GSV is in dit opzicht dus strenger dan het BBP . Er moet worden opgemerkt dat naast de bouwdiepte die is toegestaan door de GSV, artikel 12 van de GSV met betrekking tot de aanleg van zones voor koeren en tuinen de regels bepaalt (zie hieronder, het gedeelte met betrekking tot de omgeving).

Bovendien wordt in de aanbevelingen van het College van Burgemeester en Schepenen van 22/06/2023 met betrekking tot de binnengebieden van bouwblokken in Laken het blok in kwestie opgenomen als een “interieurblok” op de kaart van de bloktypologieën. De aanbevelingen met betrekking tot de waterdoorlatendheid, biodiversiteit, bodemkwaliteit en bebouwingsdichtheid zijn daarom van toepassing.

⇨ <u>Voor de schoolzone</u> bepaalt het BBP dat de gebouwen vrij mogen staan. De gebouwen moeten zich op een zodanige afstand van de koer- en tuinzone bevinden dat de verhouding H/3 ≤ D is. Zoals hierboven aangegeven, is deze zone al verstedelijkt en zijn er dus weinig overgebleven problemen in dit opzicht. De GSV zal in de toekomst een kader bieden voor deze kwestie: artikel 3 zal van toepassing zijn op percelen die nog in gesloten bebouwing staan, en artikel 7 op de rest van de zone.

Hoogte van de voorgevels

Plaatsing en bouwprofiel van de mandelige bouwwerken:
ARTIKEL 5 HOOGTE VAN DE VOORGEVEL
§ 1. De hoogte van de voorgevel wordt bepaald in functie van beide naastliggende bouwwerken of, bij gebreke hieraan, van de twee dichtstbij gelegen bouwwerken, die ieder langs weerszijden van het terrein in kwestie in dezelfde straat gelegen zijn, ofwel, als dit niet het geval is, op de rand van hetzelfde huizenblok.

Plaatsing en bouwprofiel van de vrijstaande bouwwerken:
ARTIKEL 8 HOOGTE
§ 1. De bouwwerken mogen niet hoger zijn dan de gemiddelde hoogte van de bouwwerken die zich bevinden op de terreinen rond het desbetreffend terrein, zelfs indien het geheel van deze terreinen door één of meerdere wegen doorkruist wordt.

- Voor de woonzone bepaalt het plan van het BBP de maximale bouwhoogte en de minimumhoogte, die de maximale hoogte min 1 is. Een 'technische' verdieping is toegestaan bovenop het aantal verdiepingen aangegeven op het plan. Verdiepingen in achteruitbouw zijn niet toegestaan. Aangezien het gebied volledig verstedelijkt is, zal de GSV in de toekomst een kader bieden voor deze kwestie, gebaseerd op de hoogte van de omliggende gebouwen. Er moet echter worden opgemerkt dat de bestaande bouwhoogten in de praktijk vaak beperkt zijn tot het door het BBP voorgeschreven minimum en soms zelfs lager zijn dan dit minimum, waardoor ze niet voldoen aan de vereiste van het BBP. In het algemeen zullen de verwachte bouwhoogten in het kader van de GSV lager zijn dan wanneer het GBP wordt behouden.

- Voor de zones voor bijgebouwen stelt het BBP dat als de hele zone wordt bebouwd, de bouw beperkt moet blijven tot een hoogte van 3,5 m. In overeenstemming met de GSV zal deze zone nooit volledig worden bebouwd en zullen de bouwhoogten worden bepaald in verhouding tot de omliggende gebouwen.

- Voor de schoolzone specificeert het BBP dat de netto V/T-verhouding van de ontwikkeling niet hoger mag zijn dan 1,4 en dat de hoogte van de gebouwen niet hoger mag zijn dan 13 m, wat ongeveer B+3 is, vergelijkbaar met de gemiddelde hoogte van de omliggende gebouwen. De GSV zal daarom een kader bieden voor deze kwestie.



Luchtfoto en opgemerkte bouwhoogten op en rond de perimeter van het BBP "Reper-Vreven"

In de onmiddellijke omgeving

ARTIKEL 11 INRICHTING EN ONDERHOUD VAN DE ACHTERUITBOUWSTROOK
§ 1. De achteruitbouwstrook wordt ingericht als tuintje met beplanting in volle grond. Deze mag geen bouwwerken omvatten, behalve die welke horen bij de ingang van een gebouw zoals met name brievenbussen, omheiningen of muurtjes, trappen of opritten. Deze strook mag niet worden omgevormd tot parkeerruimte noch worden bedekt met ondoorlaatbare materialen (behalve de paden naar de inkomdeuren en garagepoorten), tenzij een gemeentelijke stedenbouwkundige verordening of een stedenbouwkundige verordening, uitgevaardigd voor een deel van het gemeentelijk grondgebied, dit toelaat onder bepaalde voorwaarden. De achteruitbouwstrook moet regelmatig onderhouden worden.

ARTIKEL 12 INRICHTING VAN DE GEBIEDEN VOOR KOEREN EN TUINEN EN VAN DE ZIJDELINGSE INSPRINGSTROKEN
De inrichting van de gebieden voor koeren en tuinen en van zijdelingse inspringstroken heeft tot doel het groen uitzicht kwantitatief en kwalitatief te verbeteren. De installaties voor de inrichting van deze gebieden, zoals tuinhuisjes, banken, schommels, standbeelden of andere decoratieve of sierelementen zijn toegelaten

ARTIKEL 13 BEHOUD VAN EEN DOORLAATBARE OPPERVLAKTE
Het gebied voor koeren en tuinen bestaat voor minstens 50% van de oppervlakte uit doorlaatbare oppervlakte. Deze doorlaatbare oppervlakte bestaat uit volle grond en is beplant. De volledige ondoorlaatbaarheid van het gebied voor koeren en tuinen mag enkel om hygiënische redenen worden toegestaan, als het om een bescheiden oppervlakte gaat.

⇨ Het BBP legt geen beperkingen op met betrekking tot de achteruitbouwstroken.

⇨ Het BBP vereist dat de zones voor koeren en tuinen zeker over minstens 50% van hun oppervlakte beplant zijn. In het geval van een opheffing zal de GSV een kader bieden voor deze kwestie.

Het voorschrift dat in schoolzones “minimaal 15% van het onbebouwde gebied moet worden beplant met hoogstammige bomen” valt niet onder de GSV.

Er moet worden opgemerkt dat het BBP voorschriften bevat met betrekking tot omheiningen tussen zones voor koeren en tuinen, maar geen voorschriften bevat met betrekking tot omheiningen op onbebouwde grond, zoals dat het geval is in de GSV.

Parkeergelegenheid bij woningen

ARTIKEL 6 ALGEMENE REGEL
Het aantal parkeerplaatsen dat moet voorzien worden is: 1° minstens één plaats per woning ; 2° hoogstens twee plaatsen per woning.

ARTIKEL 15 HET AANTAL TOEGELATEN PLAATSEN
Het aantal toegelaten parkeerplaatsen, met inbegrip van de plaatsen voor de voertuigen van het personeel, de dienstvoertuigen, de voertuigen van de bezoekers en van de klanten, wordt vastgelegd op basis van een gemotiveerd voorstel van de aanvrager.
De motivering heeft met name betrekking op de kenmerken van het parkeren langs de weg, de bereikbaarheid van het goed met het openbaar vervoer, het soort activiteiten, de kenmerken van de onderneming(en) en, desgevallend, het mobiliteitsprofiel van de bezoekers of van de klanten.

⇨ In de bebouwde zone voor woningen bepaalt het BBP dat er slechts één toegang voor voertuigen met een maximale breedte van 3 m is toegestaan per wooneenheid . Een tweede toegang kan worden toegestaan als het aantal geparkeerde auto's meer dan 30 bedraagt. Het BBP geeft niets aan wat het aantal parkeerplaatsen betreft.
Naast de beperking van het aantal parkeerplaatsen per woning, zal de GSV het aantal toegangen per gebouw niet beperken. De breedte van de percelen in gesloten bebouwing laat echter zelden meer dan 1 toegang toe.

Dakkapellen

ARTIKEL 6 HET DAK
De in § 1 bedoelde dakhoogte mag met maximum 2 meter overschreden worden voor de bouw van dakkapellen.
De totale breedte van de dakkapellen mag maximaal 2/3 van de gevelbreedte bedragen.

⇨ In het BBP staat dat de bovenkant van dakkapellen niet hoger mag zijn dan de kroonlijst van een gebouw met een dakterras. De GSV zal dit thema op een andere manier, maar wel voldoende, kaderen.

Antennes

ARTIKEL 6 HET DAK
§ 3. (…)Enkel de schoorsteentoppen of de ventilatiekappen, de zonnepanelen en de antennes mogen boven de maximale bouwhoogte van het dak uitsteken. De antennes voor mobiele telefonie mogen niet meer dan 4 meter uitsteken. Die hoogte wordt desgevallend vermeerderd met de hoogte van de acroteriemuur.

ARTIKEL 10 UITSPRONGEN AAN DE STRAATGEVEL
§ 1. (…) Schotelantennes zijn verboden aan de straatgevel.

⇨ Het BBP stelt dat radio- en tv-antennes zo ver mogelijk van de voorgevels moeten worden geplaatst. Er is slechts één antenne per gebouw toegestaan. Er is een aparte bouwvergunning nodig als deze antennes hoger zijn dan 10 m. De GSV zal in de toekomst een kader bieden voor deze kwestie, maar het aantal antennes per gebouw zal niet langer beperkt zijn tot 1. Er moet ook worden opgemerkt dat, volgens het besluit van “geringe

omvang" van 13.11.1998 en het wijzigingsbesluit van 30.03.2022, de installatie van antennes is vrijgesteld van stedenbouwkundige vergunning onder bepaalde voorwaarden. Ze mogen met name niet zichtbaar zijn vanaf de openbare ruimte, ze moeten dezelfde kleur hebben als de gevelmaterialen waarin ze zijn geïnstalleerd, ze moeten een oppervlakte hebben van minder dan of gelijk aan 40 dm², er mag maximaal één antenne per 3 lopende meter gevel zijn en de hoogte moet voldoen aan de regels afhankelijk zijn van het type antenne en de context waarin deze wordt geplaatst.

Daarnaast moet worden opgemerkt dat de installatie van radio- en tv-antennes afneemt door het wijdverspreide gebruik van internet. Dit is dus geen groot probleem.

Andere voorschriften van het BBP met betrekking tot de gebouwen

Wat betreft de **inplanting en de diepte van de gebouwen**, zal de GSV in de toekomst een kader bieden voor deze kwestie, aangezien de zone volledig verstedelijkt is. Er moet echter worden opgemerkt dat:

- op verschillende plaatsen de huidige diepte van de gebouwen minder is dan de maximale ¾ van het perceel die is toegestaan door de GSV, zodat de toepassing ervan op de lange termijn (beetje bij beetje) zou kunnen leiden tot een lichte toename van de diepte van de gebouwen;
- het in het kader van de GSV niet langer mogelijk zal zijn om de volledige zone met bijgebouwen in te vullen.

Wat betreft de **bouwhoogten**, zal het GSV voor deze volledig verstedelijkte zone in de toekomst een kader bieden, volgens de hoogte van de omliggende gebouwen voor mandelige gebouwen en volgens de gemiddelde bouwhoogte voor vrijstaande gebouwen. Er moet echter worden opgemerkt dat de bouwhoogten in de praktijk vaak beperkt blijven tot het minimum dat door het BBP wordt voorgeschreven en soms zelfs lager zijn. Als gevolg daarvan zullen de verwachte bouwhoogten in het kader van de GSV lager zijn dan wanneer het BBP zou worden gehandhaafd.

Wat betreft **de omgeving**, zal de GSV de kwesties opnemen in verband met zones voor koeren en tuinen.

Aan de andere kant maakt de GSV het in woongebieden niet mogelijk om het **aantal toegangen voor voertuigen** per woning te beperken, behalve door het aantal parkeerplaatsen te beperken. De breedte van mandelige percelen laat echter zelden meer dan één toegang toe.

De GSV zal de kwesties opnemen in verband met **dakkapellen en antennes,** waarbij de laatste ook onder het besluit van "geringe omvang" vallen.

De GSV gaat niet in op de enkele voorschriften met betrekking tot de gebruikte materialen voor gevels, daken en zichtbare topgevels en voor de afsluitingen tussen de zones voor koeren en tuinen. Er moet echter worden opgemerkt dat gezien het bebouwde karakter van de wijk, de uitdagingen in dit gebied beperkt zijn en kunnen worden beheerd door de principes van **goede ruimtelijke ordening.**

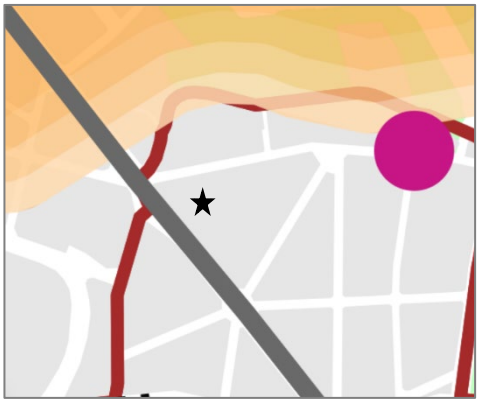
2.2.3. Analyse in relatie tot het Gewestelijk Plan voor Duurzame Ontwikkeling (GPDO)

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.

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

De belangrijkste kaarten van het GPDO worden hieronder gepresenteerd om de regionale uitdagingen te identificeren die zijn gedefinieerd voor de perimeter van het BBP (alleen de kaarten met uitdagingen voor de perimeter worden gepresenteerd).

★ Locatie van het BBP



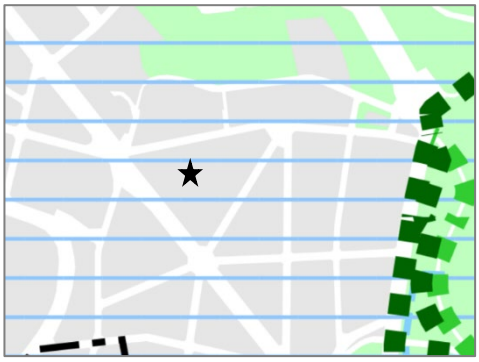
Ruimtelijke ruggengraat en visie voor Brussel

- Ten zuiden van een *stedelijk centrum*: het Heizelplateau
- In de buurt van een "*wijkcentrum*": Sint-Lambertusplein (paarse stip)
- De Houba De Strooperlaan wordt aangeduid als een "*invalsweg*" in de stad.



Grote grondreserves/ Prioritaire ontwikkelingssite

De zone van de Heizel ten noorden van de perimeter van het BBP wordt geïdentificeerd als zowel een "grote grondreserve" als een "*prioritair ontwikkelingsgebied*".



Groen en blauw netwerk

- In de "*prioritaire zone voor de heraansluiting van waterlopen*".
- In de buurt van een "*groene verbinding"* Jean Sobieskilaan) en een "*groene verbinding*" (Ebbebomenlaan), grenzend aan het Park van Laken)



Openbare ruimte en stadsvernieuwing

Gedeeltelijk opgenomen in de bestaande "*lokale identiteitskern"* rond de Sint-Lambertuskerk.



Economische ontwikkeling

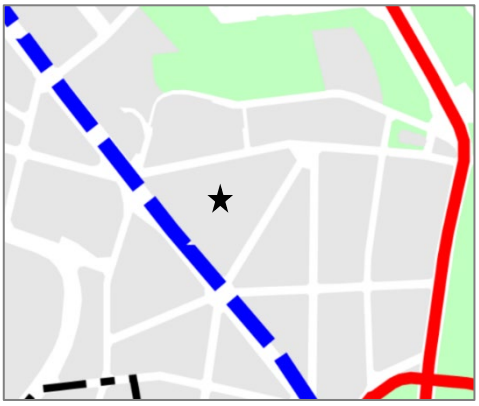
Langs een "*lint voor handelskern"* Houba De Strooperlaan).



Structurerende mobiliteitsnetwerken

- Langs metrolijn 6 ("*hoge capaciteit*"), bij de halte Houba-Brugmann (rode cirkel). Grote capaciteit
- Langs een "mobiliteitscorridor" Houba de Strooperlaan): het doel is om een stedelijke boulevard te creëren waar alternatieven voor de auto worden ontwikkeld en de kwaliteit van de openbare ruimte wordt verbeterd.
- Niet ver van 2 "*Park & Rides*":
  - Brussels Expo Parking C (voorbehouden voor pendelaars met een MIVB-abonnement).
  - Parking Esplanade.

Verder naar het oosten van de perimeter, langs de Jean Sobieskilaan en het Sint-Lambertusplein, wordt tramlijn 7 naar de Heizel ook weergegeven als een "*openbare hoge capaciteitsvervoerslijn*".



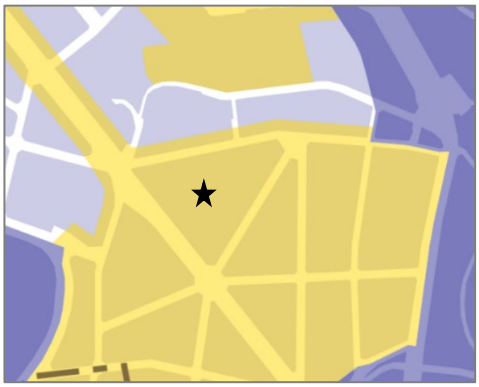
Fietsnet

- Langs het "*fiets-GEN*" (Houba De Strooperlaan);
- In de buurt van een "*GFR*" (Jean Sobieskilaan)



Netwerk van structurerende erfgoedassen

Langs Houba De Strooperlaan.



Erfgoedgebieden

In de "*perimeter voor verfraaiing en herwaardering van het erfgoed*".



Vergroeningszones

In de "*zone met versterking van het groene karakter van de binnenterreinen van bouwblokken*".

★ Locatie van het BBP

⇨ De opheffing van het BBP doet geen afbreuk aan de realisatie van de verschillende doelstellingen die zijn vastgelegd door het GPDO.

2.2.4. Analyse in relatie tot het GemPDO (Gemeentelijk Plan voor Duurzame Ontwikkeling)

Het Gemeentelijk Plan voor Duurzame Ontwikkeling, dat het GPO wijzigt, werd op 7 november 2024 goedgekeurd. Het GemPDO bevat een aantal strategische doelstellingen voor 2050.

In het GemPDO zijn **7 structurerende ambities** geformuleerd als volgt :
- Een Stad die ademt;
- Een Stad die evolueert;
- Een open en solidaire Stad;

- Een Stad die beweegt;
- Een dynamische en slimme Stad;
- Een voorbeeldige en participatieve Stad;
- Een Stad van nabijheid.

Voor elke ambitie zijn een aantal strategische doelstellingen en cijfers geformuleerd, waaraan concrete acties zijn gekoppeld.

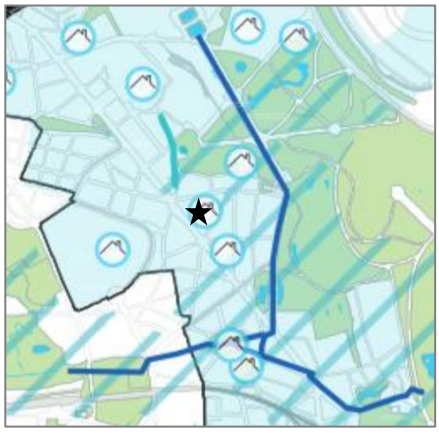
Op de kaarten met **de visie van de Stad tegen 2050** (doelstellingen die tegen die datum moeten worden bereikt) wordt, met name, de perimeter weergegeven in:

★Lokalisatie BBP



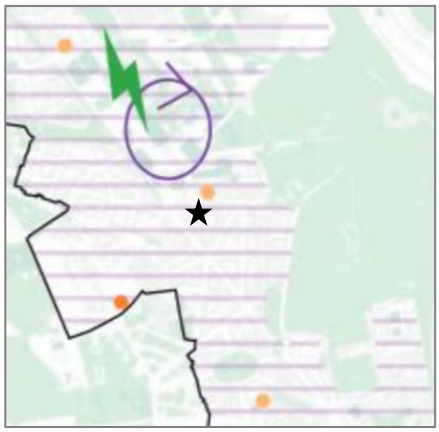
Een Stad die ademt, Groen netwerk

Het Marsupilamiplein wordt geïdentificeerd als een *"openbare ruimte te vergroenen* " (paars).



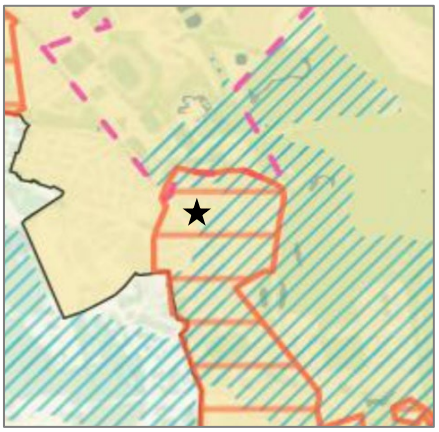
Een Stad die ademt, Blauw netwerk

De perimeter is opgenomen in *"natte landschapsinvloedszone*" *en in "prioriteitsgebied voor de afkoppeling van regenwater*".



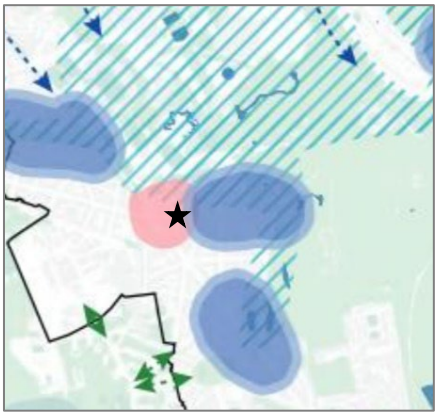
Een Stad die ademt, Energie

Het gebied is aangeduid als *"prioritaire zone voor riothermie*".



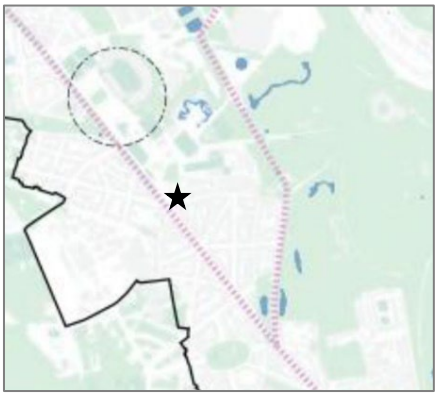
Een Stad die evolueert, Stadsontwikkeling (1)

De perimeter wordt weergegeven als *"beschermingsgebied landelijk landschap*" (geel) en als *"zone voor stedelijke herwaardering*" (oranje).



Een Stad die evolueert, Stadsontwikkeling (2)

De perimeter wordt weergegeven als *"te creëren LIK's van de GDOP*" (roze, verwijzend naar het kruispunt Houba-Brugmann) en in *"in het GewPDO bestaande en te versterken LIK's*" (blauw, verwijzend naar het Sint-Lambertusplein en het Marsupilamiplein).



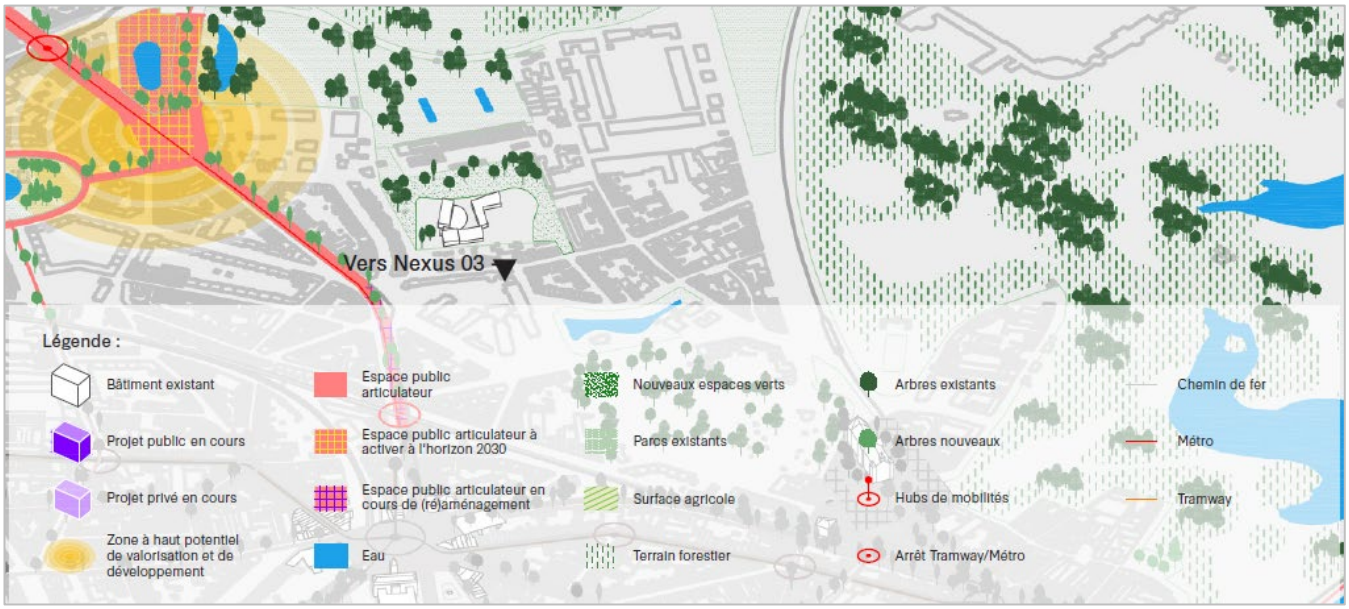
Een Stad die beweegt, Stadslogistiek en parkings

De Houba de Strooper-as is opgenomen in het *"mobiliteitsnetwerk zachte logistiek"*.
Een *"zone met potentie voor de aanleg van een stedelijk distributiecentrum*" wordt geïdentificeerd in het Heizelgebied.

Het plan definieert ook 7 'Nexussen' die overeenkomen met prioritaire actiezones. Het gebied waarop het BBP betrekking heeft, maakt deel uit van "Nexus 04 - Het noorden van Laken opnieuw verbinden", waarvan de strategische doelstellingen als volgt zijn:

- *Rond een gerenoveerd stadion, het Heizelplateau omvormen tot een voorbeeldig nieuw multifunctioneel stadsdeel dat zaken- en vrijetijdstoerisme, een regionaal commercieel en sportcentrum en huisvesting combineert, zowel voor internationale, nationale en regionale bezoekers als voor buurtbewoners en nieuwe inwoners.*
- *Deze nieuwe wijk integreren in de aangrenzende 'identiteitskernen' (Mutsaard, Sint- Lambertusplein, Verregat, ...) door de stedelijke barrières te verminderen en de milieu- en architectonische kwaliteit van de gebouwen te waarborgen, naar het voorbeeld van de renovatie van Modelwijk.*
- *Het gemotoriseerde verkeer reorganiseren door de hoofdverkeersaders te stimuleren, die omgevormd worden tot multimodale stadsboulevards, en het Heizelplateau en omgeving gedeeltelijk vrij te maken van parkeerterreinen om een netwerk van openbare ruimtes van hoge kwaliteit te creëren die door iedereen kunnen worden gebruikt.*
- *De veerkracht van het stroomgebied van de Molenbeek versterken in het licht van het toenemende*

overstromingsrisico door bestaande groene ruimten te behouden en te verbeteren en regenwaterbeheer op een voorbeeldige manier te integreren in het beleid van ruimtelijke ordening en het bouw- en renovatiebeleid.



Wat betreft de perimeter van het BBP vermeldt de Nexus-kaart de Houba de Strooperlaan, de Reper-Vrevenstraat en het Sint-Lambertusplein als structurerende openbare ruimten. Het plan laat zien dat de Strooperlaan nieuwe laanbomen krijgt. Het Sint-Lambertusplein is aangeduid als een zone met een groot potentieel voor verbetering en ontwikkeling, net als de kern rond het station Houba-Brugmann.

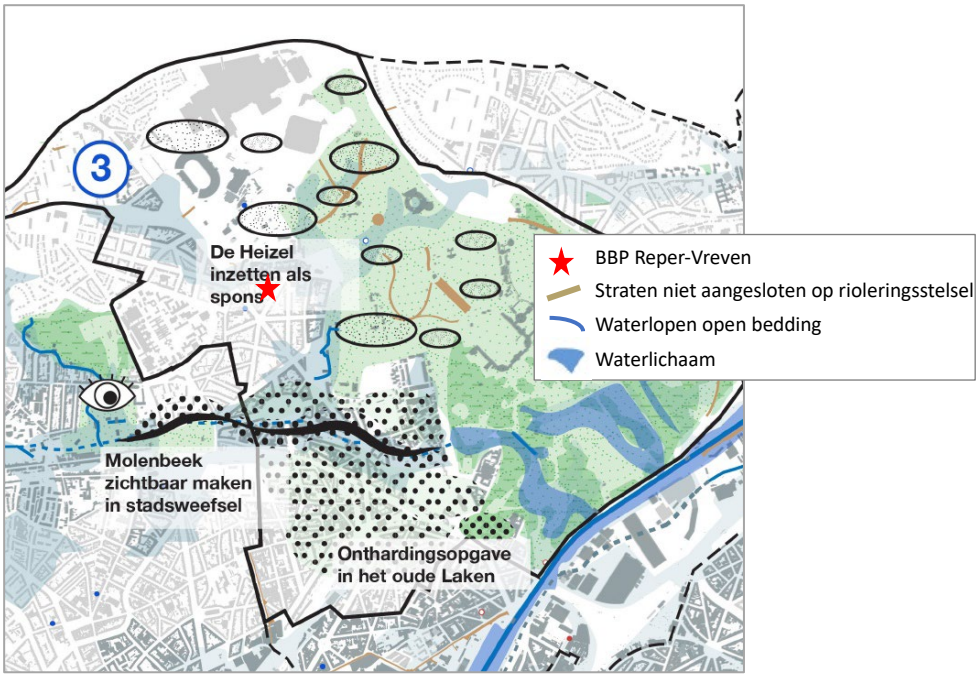
=> De opheffing van het BBP verhindert niet dat er een antwoord wordt geboden op de verschillende doelstellingen die zijn vastgelegd door het Gemeentelijk Plan voor Duurzame Ontwikkeling.

2.2.5. Analyse in relatie tot andere plannen of aanbevelingen

GWP (Gemeentelijk Waterplan)

De overstromingsgevoelige gebieden in Laken zijn geïdentificeerd als "hotspots", d.w.z. prioritaire doelgebieden waarvoor "werven" zijn gedefinieerd. Het gebied rond Laken, dat de BBP-perimeter omvat, valt onder "werf 3", met als titel "De Heizel als sponsor".

De sterk gemineraliseerde heuvelrug van de Heizel heeft, zeker als het intrinsiek deel gaat uitmaken van het ecologisch potentieel op de as Meise Parkway A12-Osseghem-Laken, een enorme infiltratiecapaciteit bovenstrooms opwaarts gelegen van overstromingsgevoelige gebieden. In combinatie met voldoende benedenstroomse overstromingsbuffers, kan de zone als een spons gaan fungeren en een verkoelend effect brengen.



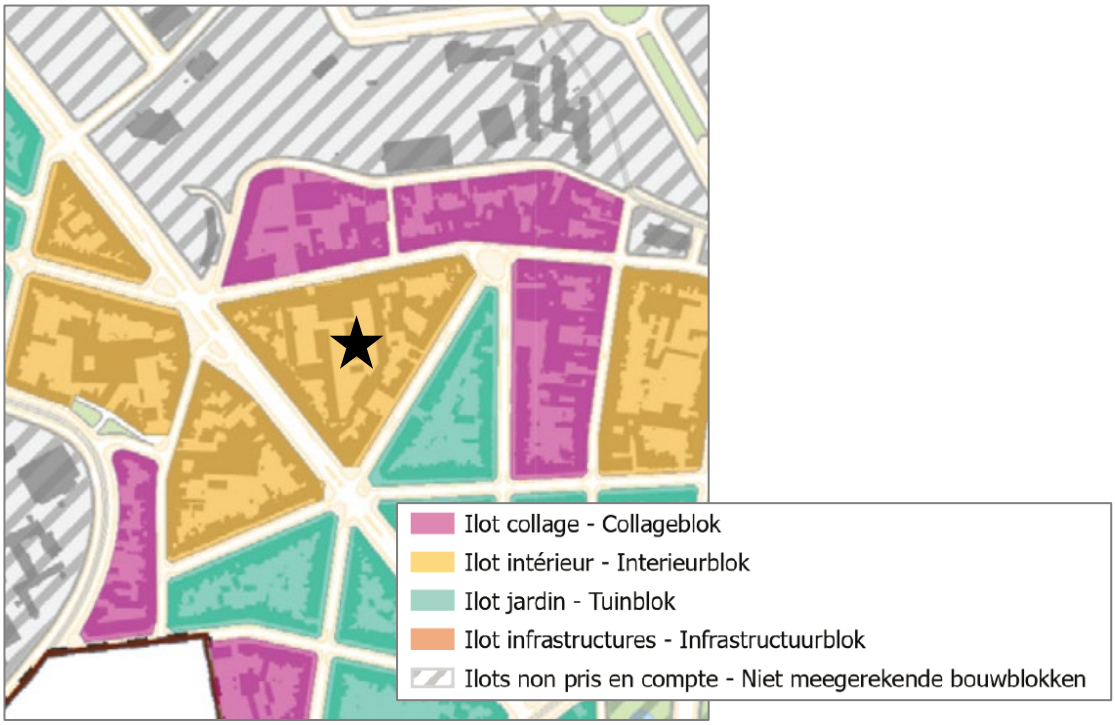
Kaart « werf nr. 3- De Heizel als spons ", uit het Gemeentelijke Waterplan

Aanbevelingen voor de Lakense binnengebieden van bouwblokken

De aanbevelingen van het College van Burgemeester en Schepenen op 22/06/2023 hebben de volgende algemene doelstellingen:

- *Op het vlak van klimaat, het verminderen van het risico op wateroverlast en het hitte-eilandeffect, door klimaatrobuuste bouwblokken te maken met voldoende ruimte is voor vegetatie, biodiversiteit en water.*
- *Op demografisch vlak, inzetten op de levenskwaliteit door de verbetering van woningbestand en bijhorende voorzieningen. De focus ligt op innovatieve, genereuze en betaalbare woonomgevingen, incl. voorzieningen en kwalitatieve buitenruimte*
- *Op economisch vlak, het behouden van maakindustrie en een grotere diversiteit aan programma realiseren in functioneel homogene gebieden. Dit zonder aan levenskwaliteit en ruimte voor ondernemen in te boeten. Dit vertaalt zich in stedelijke woon-werk blokken.*

Het betrokken gebied bestaat uit 1 blok van het type *"Interieurblok*".



Bouwbloktypologieën (Aanbevelingen voor de binnengebieden van Lakense bouwblokken)

De specifieke doelstellingen voor dit "interieurblok" zijn als volgt:

Klimaat

- *De transformatie of afbraak van de grote gebouwen en verharding in het binnengebied om zo meer lucht en licht in het blok te krijgen;*
- *Grote horizontale oppervlakten, bij voorkeur op maaiveld, inzetten voor vergroening en ruimte voor water;*
- *Valoriseren van de tuinzone door in te zetten op biodiversiteit en waar mogelijk een gedeeld tuinlandschap te realiseren.*

Demografie

- *Waar mogelijk verdichten in de rand en open ruimte creëren in het binnengebied;*
- *Publieke functies in het binnengebied combineren met wonen in de perimeter.;*
- *Tweede orde woonuitbreidingen in het binnengebied vermijden;*
- *Een gedeeld en doorwaadbaar binnengebied realiseren.*

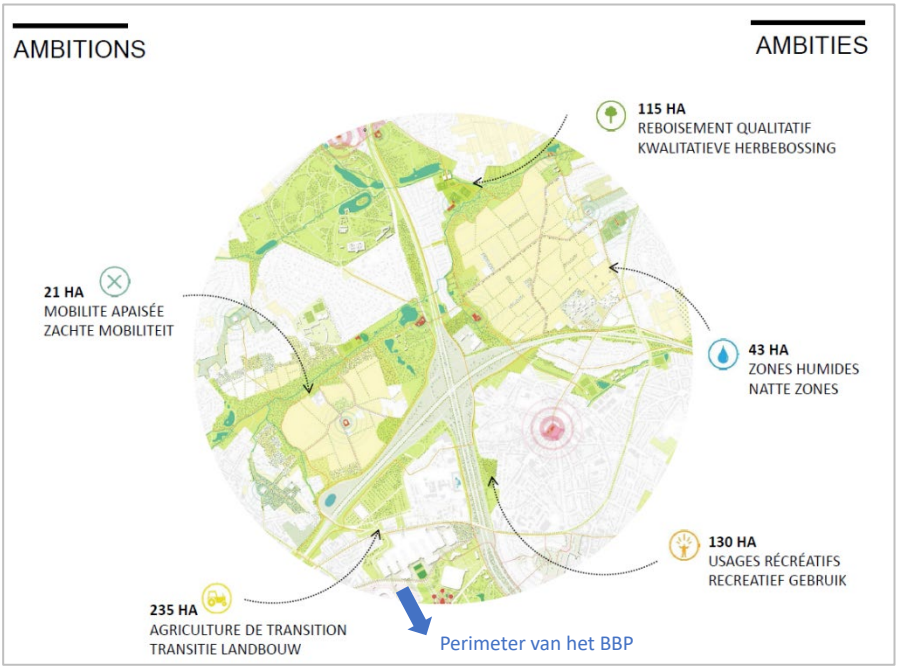
Economie

- *Waar mogelijk, diverse, kleinschalige economische activiteiten een plek geven in het binnengebied binnen de bestaande bebouwing.*

Studie « OPEN Brussels »

Deze interregionale studie wil een gemeenschappelijke landschappelijke en ecologische visie ontwikkelen voor de verschillende regio's van de rand, waardoor open ruimtes een structurerende rol kunnen spelen ten voordele van een duurzame stedelijke ontwikkeling.

Het bbp-gebied maakt geen deel uit van de casestudie's, maar het net ten noorden gelegen Heysel wel. De ambities worden hieronder weergegeven:



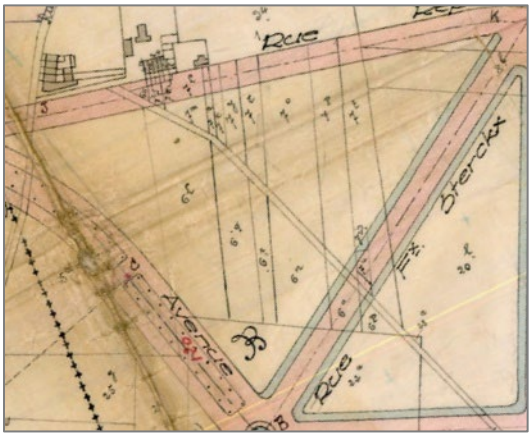
Ambitie opgenomen in de studie "OPEN brussels" voor de Heizelzone.

2.2.6. Analyse van de verkavelingsvergunningen

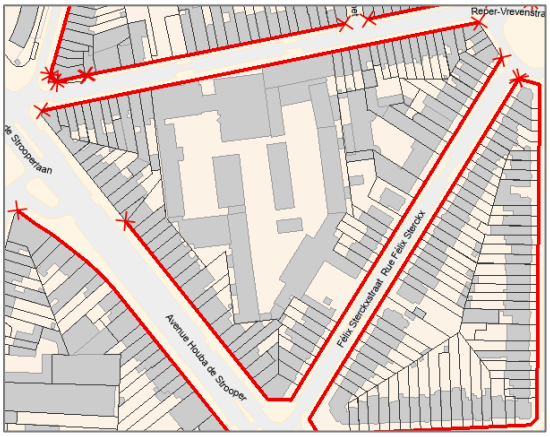
Er zijn geen verkavelingsvergunningen voor de perimeter van het BBP.

2.2.7. Analyse van de rooilijnen

De door het BBP "te handhaven" rooilijnen werden voor het grootste deel van de perimeter vastgelegd bij Koninklijk Besluit van 22/12/1902 (uittreksel hieronder, links). De resterende delen zijn feitelijke rooilijnen, die overeenkomen met de bouwlijn.



Project voor nieuwe aan te leggen wegen (KB van 22/12/1902)



↔ *Rooilijnen vastgelegd op 22/12/1902*

2.2.8. Analyse in relatie tot het erfgoed

De perimeter van het BBP bevat geen beschermd erfgoed.

Er zijn echter 8 panden opgenomen in de Wettelijke inventaris van de monumenten en gehelen, waaronder de basisschool Emile Bockstael. Het gaat om nrs. 18, 24, 26, 28, 34, 40, 42 en 44 in de Félix Sterckxstraat.



Gebouwen opgenomen in de Wettelijke inventaris van de monumenten en gehelen (rode stippen), Bron: Brugis

2.2.9. Openbare grond

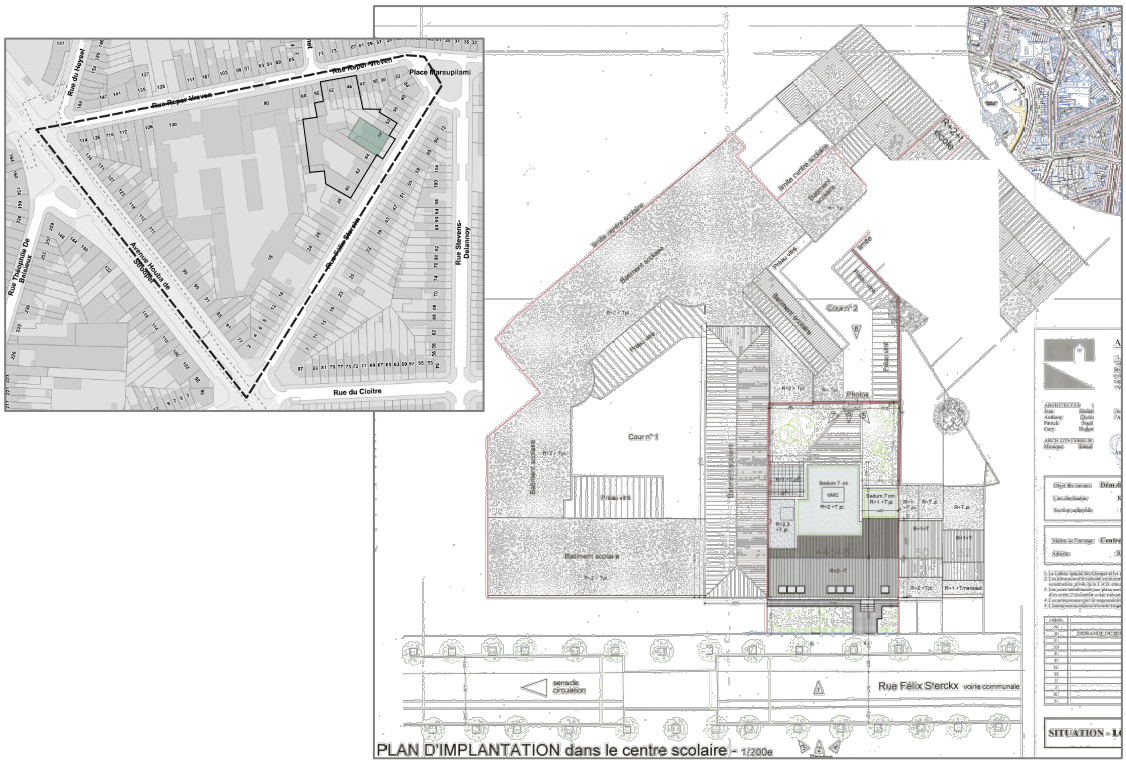
De volgende kaart toont aan dat een groot deel van de schoolzone publiek eigendom is (Stad Brussel). Het OCMW bezit ook 2 percelen langs de Houba de Strooperlaan.



Publieke eigendommen binnen de perimeter van het BBP (Bron: Stad Brussel

2.2.10. Belangrijke bouwvergunningen

Binnen de zone van het BBP is slechts één belangrijke bouwvergunning in behandeling. Het project omvat de sloop van 3 rijhuizen in de Félix Sterckxstraat 44-48 en de wederopbouw van een schoolgebouw. De aanvrager is het Centre Scolaire Maris Stella et Notre-Dame de Lourdes vzw.



Locatie van de vergunningsaanvraag binnen het blok en plattegrond bij de vergunningsaanvraag.

Merk op dat nr. 44 is opgenomen in de Wettelijke inventaris van de monumenten en gehelen. De bestemmingen zijn in overeenstemming met het BBP, maar de omtrek van het gebouw lijkt enigszins af te wijken van het voorschrift in het BBP dat gebouwen niet meer dan 50% van het perceel mogen innemen (hier is dit ongeveer 55%).

2.2.11. Leegstaande panden

Slechts één gebouw is geïdentificeerd als een leegstaand pand waarvoor geen plannen bestaan. Het gaan om nr. 60 in de Félix Sterckxstraat.

3. UITDAGINGEN IN VERBAND MET DE OPHEFFING

In dit hoofdstuk worden de verschillende voorschriften van het BBP besproken en samengevat:

- een analyse van de inhoud in relatie tot de regelgevende referentieteksten (GBP, GSV, enz.);
- de gevolgen van de opheffing, d.w.z. de elementen van de bestaande situatie die men met de opheffing van het BBP beoogt te wijzigen;
- de resterende uitdagingen van het BBP, d.w.z. de bepalingen die niet onder andere regelgevingen vallen die nog wel van kracht zijn.

BALANS VAN DE BELANGRIJKSTE UITDAGINGEN

In het licht van de analyse van het BBP met de bestaande de facto situatie en de planologische context, is het mogelijk om enkele uitdagingen voor het BBP en de opheffing ervan vast te stellen, met betrekking tot de bepalingen die na de opheffing van het BBP niet geheel of gedeeltelijk door andere regelgeving zouden worden opgenomen. Deze uitdagingen kunnen als volgt worden samengevat:

Wat de programmering betreft, leidt de opheffing tot een minder nauwkeurige formulering met betrekking tot de soorten voorzieningen (voor de school en voor de inwoners), de soorten productieactiviteiten (ambachten) en de soorten handelszaken (voor de inwoners), en met betrekking tot het niet-toestaan van kantoren. Op die manier zal de opheffing ook leiden tot een grotere mix in het algemeen en de huidige regelgeving verduidelijken doordat de impliciete opheffingen van het BBP door het GBP (niet-beperking van secundaire bestemmingen) wegvallen.

Wat de locatie en de diepte van gebouwen betreft, betekent de opheffing dat kleine uitbreidingen in zones voor koeren en tuinen mogelijk zijn. Het beperkt ook de bouw van bijgebouwen in de zone.

Wat de bouwhoogten betreft, resulteert de toepassing van de GSV in bouwhoogten die iets lager liggen dan de in het BBP toegestane hoogten, maar die overeenstemmen met de bestaande de facto situatie.

Op het gebied van ruimtelijke ordening is er door de opheffing geen kader meer voor kwesties met betrekking tot materialen, omheiningen tussen zones voor koeren en tuinen en andere specifieke elementen (beperking van het aantal toegangen voor voertuigen en tv-antennes, enz.)), maar deze vormen geen uitdagingen op zich, omdat ze kunnen worden geregeld door de principes van goede ruimtelijke ordening.

4. ANALYSE VAN DE TE VERWACHTEN EFFECTEN

4.1. MILIEUEFFECTEN TEN GEVOLGE VAN DE OPHEFFING

Het doel van deze analyse is om de te verwachten effecten van de opheffing van het plan voor het milieu te beoordelen, te bevestigen dat er geen significante effecten zullen zijn en de maatregelen te beschrijven die zullen worden genomen om eventuele overlast te verminderen.

Voor elk van de bestudeerde milieugebieden zal een inventaris van de huidige situatie worden opgesteld om de te verwachten effecten te kunnen vergelijken.

De onderstaande effectenanalyse is specifiek gericht op de eerder opgesomde uitdagingen die verband houden met de opheffing van het BBP.

4.1.1. Stedenbouw

Bestaande toestand

De feitelijke toestand en de rechtstoestand werden in het vorige hoofdstuk beschreven. Enkele punten om in gedachten te houden:

- De perimeter maakt deel uit van een residentieel stedelijk weefsel;
- De perimeter bestaat uit een bouwblok waarvan de rand bestaat uit gesloten bebouwingen;
- Slechts één van de 3 wegen rond het blok vertoont achteruitbouwstroken (Félix Sterckxstraat);
- De gebouwen aan de Houba de Strooperlaan hebben commerciële benedenverdiepingen;
- Wat de bouwhoogten betreft, hebben de meeste gebouwen 3 verdiepingen boven de grond, maar er is een grote variatie tussen 1 en 4 verdiepingen boven de grond.
- De binnenkant van het blok wordt ingevuld door schoolgebouwen, met open bebouwing.

Milieu effectenbeoordeling ten gevolge van de opheffing

De belangrijkste stedenbouwkundige effecten van de opheffing van het BBP vloeien rechtstreeks voort uit de rechtstoestand. Ze kunnen als volgt worden opgesomd:

Op het niveau van de bestemmingen:

We herinneren eraan dat de voornaamste elementen van het BBP die afwijken van het GBP, impliciet reeds zijn opgeheven, aangezien het BBP werd goedgekeurd voordat het GBP zijn intrede deed (zie de verklarende omzendbrief nr. 15 betreffende het stelsel van de impliciete opheffing van 28/06/2001 en de bovenstaande analyse). In dit geval is het belangrijkste probleem het ontbreken van drempels voor de secundaire bestemmingen (handelszaken, voorzieningen en ambachtelijke activiteiten). Als het BBP wordt opgeheven, kunnen de voorschriften van het GBP een kader bieden voor toekomstige vergunningsaanvragen zonder dat dit grote gevolgen heeft voor de bestemmingen van de gebouwen, terwijl het een iets **grotere mix** binnen de verschillende zones mogelijk maakt, met name door kantoren toe te staan en bepaalde secundaire activiteiten niet langer te beperken, aangezien het BBP het type voorzieningen (scholen en gericht op de bewoners), het type productieve activiteiten (ambachten) en het type handelszaken (gericht op de bewoners) specificeerde.

Op het niveau van de fysieke eigenschappen:

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.

Aangezien de maximale bouwhoogten die in het BBP in de woonzone zijn vastgesteld, niet werden gerealiseerd, beperkt de opheffing in het algemeen de mogelijkheden om de **bouwhoogte**n in deze zone te vergroten.

Aan de andere kant kan de opheffing invloed hebben op de diepte, met de **mogelijkheid van kleine uitbreidingen** in zones voor koeren en tuinen. Over het algemeen is de GSV echter strenger dan het BBP met betrekking tot de constructie van binnengebieden, wat bevestigt dat de doorlatendheid en de kwaliteit van de binnengebieden een actuele uitdaging vormen waarop de GSV een beter antwoord biedt dan het BBP. Er moet ook worden opgemerkt dat de bouw van bijgebouwen in het kader van de GSV zal worden beperkt als het BBP wordt ingetrokken.

Voor kwesties met betrekking tot **materialen**, **omheiningen** tussen zones voor koeren en tuinen en het beperken van het **aantal toegangen voor voertuigen** tot 1 per woongebouw zal er geen kader zijn in het geval van opheffing. De toepassing van het principe van goede ruimtelijke ordening en respect voor de omliggende bebouwde omgeving moet het echter mogelijk maken om toekomstige ontwikkelingsprojecten in goede banen te leiden.

Op het niveau van de rooilijnen:

Aangezien de 2 rooilijnen die vóór het BBP niet werden goedgekeurd feitelijke rooilijnen zijn, hoeven ze niet te worden geregistreerd als het BBP wordt ingetrokken.

4.1.2. Erfgoed

Bestaande toestand

Er zijn geen geklasseerde monumenten binnen de grenzen van het BBP of in de directe omgeving ervan.

Wel zijn er 8 panden langs de Félix Sterckxstraat opgenomen in de Wettelijke inventaris van de monumenten en gehelen, waaronder de basisschool Emile Bockstael (*zie titel 2.2.8. Analyse in relatie tot het erfgoed, p.40*).

Milieu effectenbeoordeling ten gevolge van de opheffing

Er wordt geen impact verwacht aangezien het BBP geen voorschriften bevat met betrekking tot het erfgoed. De voorschriften van de GSV, het GBP en de toepassing van het principe van goede ruimtelijke ordening, zoals het respect voor de omliggende bebouwde omgeving, het mogelijk maken om de ontwikkelingsprojecten op een harmonieuze manier in te passen.

4.1.3. Economisch en sociaal domein

Bestaande toestand

Aan de rand van de Houba de Strooperlaan, waar er een concentratie is van horeca-activiteiten op de begane grond, ligt de perimeter van het BBP in een tamelijk gemengde zone, hoewel het overwegend woongebied is.

Wat de **bevolking en huisvesting** betreft, valt het BBP onder de wijkmonitoring “Houba”. De bevolkingsdichtheid (BISA 2022) bedraagt 14.700 inwoners/km² (gewestelijk gemiddelde van 7.500 inwoners/km²), d.w.z. 55 inwoners.

Volgens de gegevens van het BISA van 2022 is de gemiddelde grootte van **huishoudens** 2,39, iets boven het gewestelijk gemiddelde (2,15). Het aandeel koppels met kinderen is ook hoger (28,92% vergeleken met een gemiddelde van 23,37% in het BHG). Binnen het bouwblok zelf waren er volgens de gegevens van de Stad Brussel 464 inwoners voor 181 huishoudens in februari 2024 (wat een gemiddelde gezinsgrootte geeft van 2,5, wat iets hoger ligt dan in de wijk Houba).

De bevolking heeft qua **leeftijdsstructuur** een vergelijkbaar profiel als de bevolking van het Gewest. De gemiddelde leeftijd in de wijk is ongeveer 36,4 jaar (tegenover 37,7 in het BHG), terwijl het aandeel 65-plussers bijna 12% bedraagt (tegenover 13% in het BHG).

De uitsplitsing naar geslacht vertoont een gelijkaardige trend als die van het Gewest, d.w.z. iets meer vrouwen dan mannen, met een geslachtsverhouding van 98,45 (tegenover 96,45 in het BHG, BISA 2022).

De uitsplitsing naar nationaliteit vertoont enkele bijzonderheden in vergelijking met de gewestelijke uitsplitsing, met een iets hoger aandeel uit de EU-lidstaten die in 2004, 2007 en 2013 zijn ingestroomd, en mensen uit Noord-Afrika en Afrika ten zuiden van de Sahara (BISA, 2022), en een lager aandeel uit de OESO-landen (met uitzondering van Europa, Turkije en Latijns-Amerika) en de Fransen.

De sleutelindicatoren van het **sociaaleconomische profiel** in de wijk Houba, met name de tewerkstellingsgraad en activiteitsgraad, zijn gelijkaardig aan die van het gewest (BISA, 2020); het mediaan belastbaar inkomen bedraagt € 19.350, tegenover € 20.430 voor het Gewest (BISA, 2019).

Handelszaken zijn te vinden langs de Houba de Strooperlaan, die alleen al goed is voor meer dan 63% van het handelsaanbod in de wijk Houba. In deze laan is de horeca het meest vertegenwoordigd (~32%), gevolgd door diensten (~30%) en dan producten voor dagelijks gebruik (18%), waarbij voeding het grootste aandeel heeft. Bij de gegevensverzameling voor de Barometer van de handelswijken (eind 2020) vertegenwoordigden de leegstaande winkeleenheden 8% van het totale handelsaanbod in de wijk (hub.brussels, 2020). In de Reper-Vrevenstraat zijn hier en daar ook een aantal winkels te vinden.

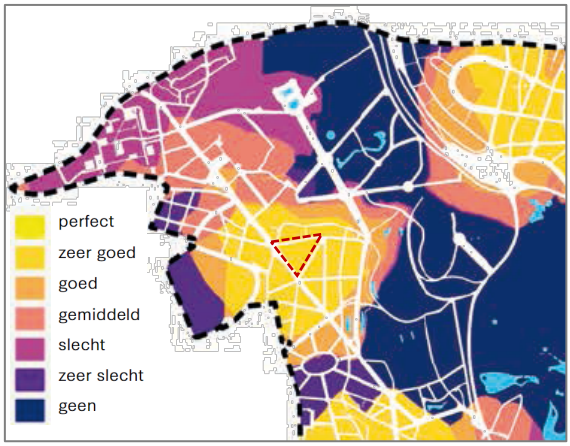
Op de schaal van de wijk wordt slechts 5,15% van de benedenverdiepingen ingenomen door commerciële activiteiten (BISA, 2022).

Wat de **kantoren** betreft, bedraagt de dichtheid in de wijk Houba bijna 6.980 m²/km², met een vloeroppervlakte van 8.413 m² (BiSA, 2018), aanzienlijk lager dan het gewestelijk gemiddelde (78.000 m²/km²). Het saldo van de toelaatbare kantoorsaldi KaTK's is positief.

Wat de **voorzieningen** betreft, kunnen we aan de hand van de BISA-gegevens een aantal vaststellingen doen die hieronder worden opgesomd en waarvan sommige kunnen worden geïllustreerd aan de hand van de kaart 'Stad op 10-minuten'. Dit is een kaart met voorzieningen die door de Stad werd opgesteld in het kader van het concept 'Stad op 10 minuten', een beleid dat door de Stad werd bestudeerd tijdens de herziening van het Gemeentelijk Plan voor Duurzame Ontwikkeling van de Stad Brussel. In dat verband is de spreiding van de openbare voorzieningen en diensten van bijzonder belang. Het concept 'Stad op 10 minuten' is er immers op gericht om bewoners binnen 10 minuten wandelafstand te voorzien van diensten en voorzieningen voor hun dagelijkse behoeften, om zo hun levenskwaliteit te verbeteren, met name door de actieve vervoersmodi en het creëren van ontmoetingsplaatsen en sociale cohesie aan te moedigen en tegelijkertijd de ecologische voetafdruk te verkleinen. De toegankelijkheidsscores zijn gebaseerd op een gewogen gemiddelde van de verschillende variabelen voor elk thema. De weging is in verhouding tot hun essentie en hun theoretische gebruiksfrequentie. De gekozen looptijd voor de meeste voorzieningen is 10 minuten[1].

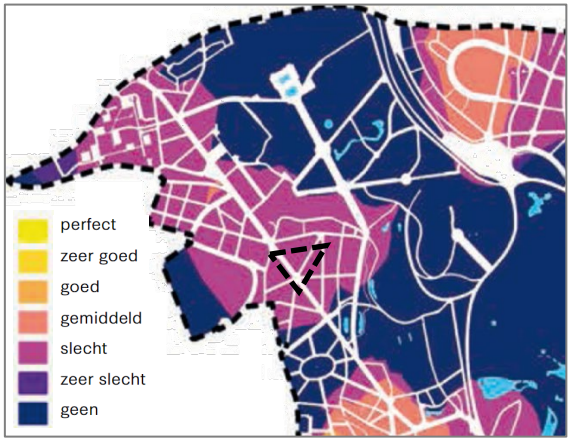
[1] Er zijn een paar uitzonderingen. 20 minuten voor: onthaalbureau voor nieuwkomers, theaterzaal, bioscoop, Franstalige en Nederlandstalige middelbare scholen, seniorenresidentie, algemeen ziekenhuis, openbaar zwembad. 5 minuten voor: glasbol, collectieve compost, fietsbox.

Wat jonge kinderen betreft, bedraagt het aantal beschikbare kinderopvangplaatsen voor kinderen jonger dan 3 jaar 0,22 per kind in de wijk Houba, wat lager is dan het gewestelijk gemiddelde van 0,40 (BISA, 2022). Bovendien geeft de diagnose van het GemPDO, die in het kader van haar ambitie voor een "stad die nabij is", de toegankelijkheid van voorzieningen voor jonge kinderen in kaart brengt, aan dat de perimeter van het BBP zich in een zone met voldoende toegankelijkheid bevindt.



Kaart van de toegankelijkheid van voorzieningen voor jonge kinderen (GemPDO, Stad Brussel, 2024)

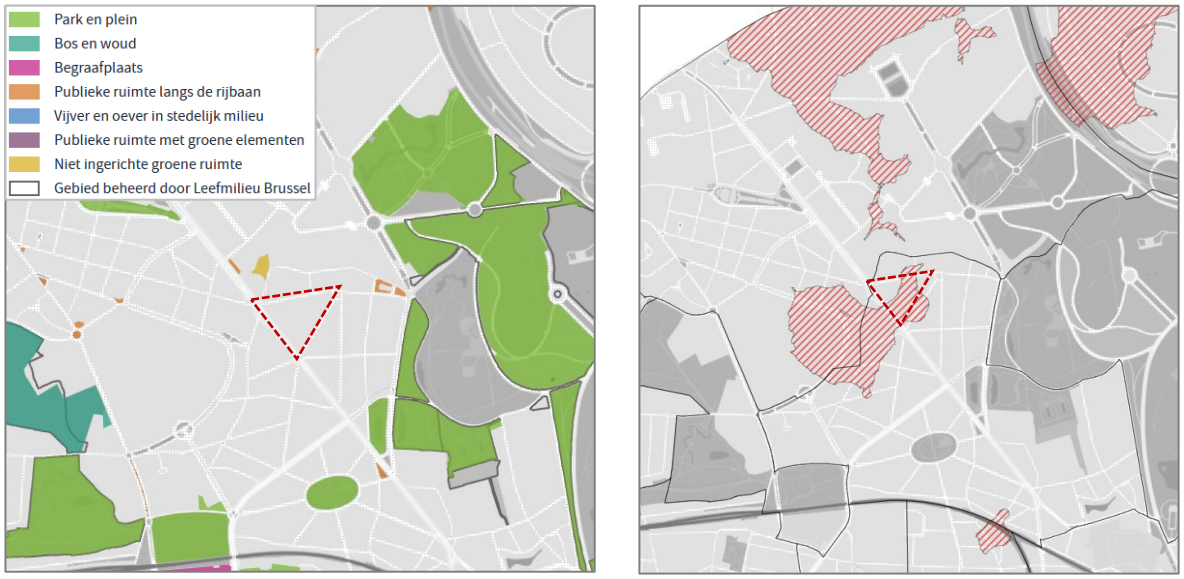
Vanuit cultureel oogpunt geeft de diagnose van het GemPDO de perimeter van het BBP aan als een “beperkte” zone wat betreft de toegang tot voorzieningen zoals culturele centra, academies, bibliotheken en spelotheken.



Kaart van de toegankelijkheid tot cultuur (GemPDO, Stad Brussel, 2024)

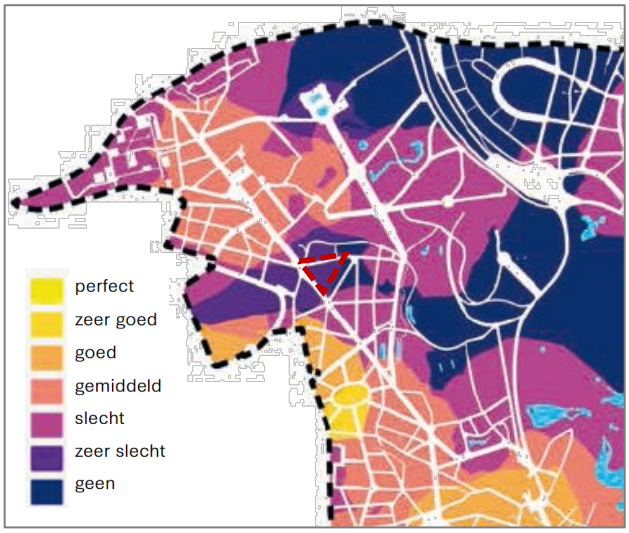
Op het gebied van gezondheid is het aanbod van huisartsen in de wijk in verhouding tot de bevolking laag volgens de gegevens van de BISA van 2017, met 0,66 artsen/1.000 inwoners in de wijk Houba. Ter vergelijking: het gewestelijke gemiddelde bedroeg voor dat jaar 1,23 artsen per 1.000 inwoners.

Een deel van de perimeter vertoont een situatie van schaarste wat betreft de toegang tot openbare groene ruimten. Op de kaart van groene ruimten die toegankelijk zijn voor het publiek, gepubliceerd door Leefmilieu Brussel, staat de Koloniale Tuin van Laken (grenzend aan het park van Laken) aangegeven als het gebied dat het dichtst bij de perimeter ligt.



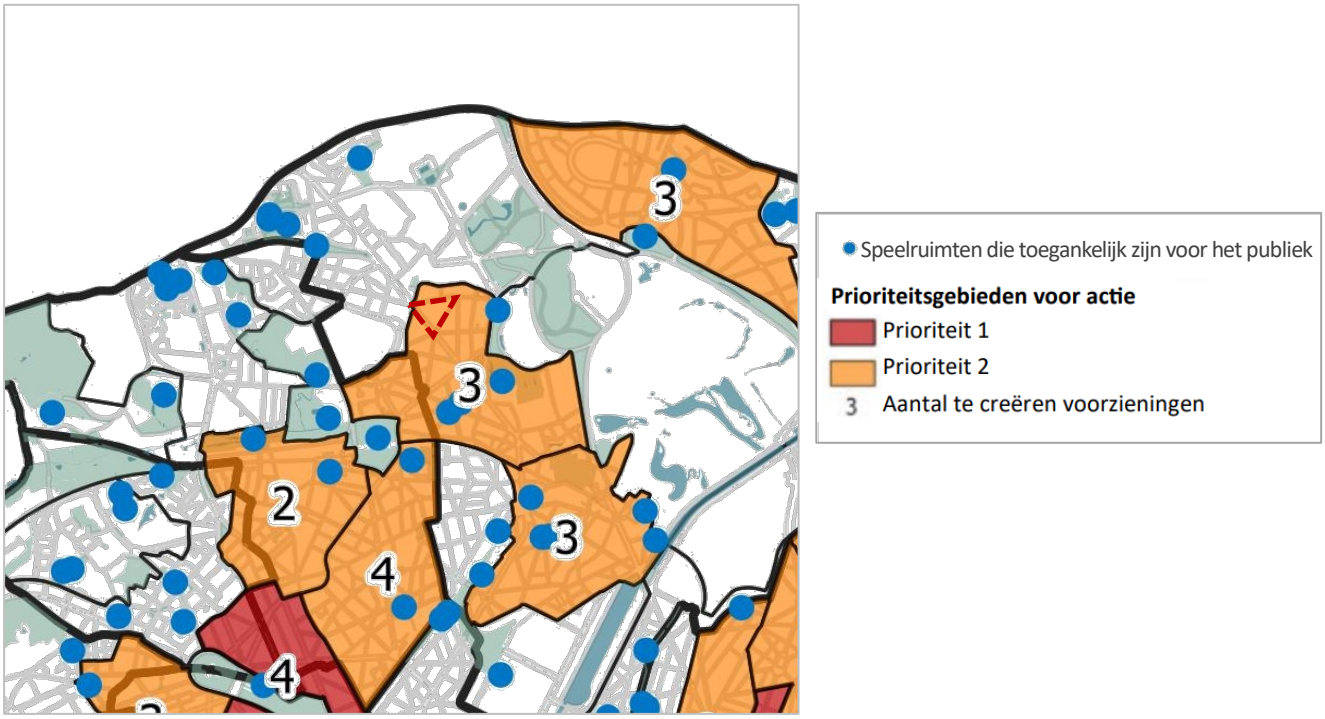
Toegankelijke groene ruimten voor het publiek (links) en gebieden met een tekort toegankelijk (Leefmilieu Brussel, 2023)

In 2022 werd de wijk Houba niet opgenomen als prioritair in de gewestelijke strategie voor de ontwikkeling van het sportnetwerk . Het aantal openbare sportfaciliteiten is in lijn met het gewestelijke gemiddelde (Bron: sport.brussels).
Bovendien wordt de perimeter van het BBP in de diagnose van het GemPDO als een "zeer beperkte" zone beschouwd wat betreft de toegang tot sportfaciliteiten.



Kaart van de toegankelijkheid van sportfaciliteiten (GemPDO, Stad Brussel, 2024)

In 2022 was de wijk Houba zone met prioriteit 2 wat betreft het speelnetwerk, d.w.z. dat er speelruimten zijn voor 700 tot 2000 kinderen. Er moeten 3 speelruimten worden gecreëerd. Ondertussen is er een speeltuin gebouwd op het Marsupilami-plein.



Strategie voor het speelnetwerk (Leefmilieu Brussel, 2023[2])

De meeste lokale voorzieningen zijn vrij goed toegankelijk voor bewoners binnen de perimeter van het BBP, met een zwak punt wat betreft lokale sportvoorzieningen.

Milieu effectenbeoordeling ten gevolge van de opheffing

De sociaaleconomische gevolgen van de opheffing van het BBP zijn zeer beperkt. Namelijk:

- **Op het gebied van huisvesting en bevolking** zal de opheffing van het BBP slechts weinig impact hebben, aangezien het behoud van de woonfunctie in het BBP gelijkaardig is aan die in het GBP (woonzone, voorschrift 0.12). Door de opheffing zal ook “huisvesting” als secundaire bestemming in zones voor voorzieningen worden

[2] Gepubliceerd in: "Stand van zaken beschikbare voorzieningen. Aanbevelingen en denkpistes. "Perspective, maart 2024.

toegestaan. Er moet worden opgemerkt dat het BBP zich in een woongebied bevindt in het GemOP, wat ook gunstig is voor het behoud van woningen.

- **Wat kantoren en ambachten betreft**, zal de opheffing van het BBP het mogelijk maken om kleine kantooroppervlakten toe te staan, als aanvulling op het bestaande aanbod in de wijk, en zo de mogelijkheden voor gemengd gebruik binnen het blok te vergroten.
- **Wat productieve activiteiten betreft**, zal de opheffing van het BBP andere soorten activiteiten dan ambachten toestaan, maar de toegestane oppervlakte beperken.
- **Wat voorzieningen en handelszaken betreft**, zal de opheffing van het BBP andere soorten voorzieningen en handelszaken toestaan dan die welke verband houden met huisvesting in de woonzone, terwijl ze beperkt worden door de maximale oppervlaktes die in het GBP voor deze secundaire functies zijn vastgesteld. Deze oppervlakten zijn al beperkt door de impliciete opheffing van de voorschriften van het BBP die hiermee verband houden (zie rechtstoestand).
- In de zone voor voorzieningen zal de opheffing andere voorzieningen dan scholen toestaan en de secundaire bestemming “handel” toestaan. De scholen zijn er echter al gevestigd, er is nog steeds veel behoefte aan en een groot deel van het ontwikkelingsgebied is eigendom van de lokale overheid.
- Er moet worden opgemerkt dat het GBP toestaat dat er voorzieningen van openbaar belang of openbare dienstverlening worden gebouwd in alle zones, in toepassing van voorschrift 0.7 (met speciale bekendmakingsmaatregelen als de drempels worden overschreden).

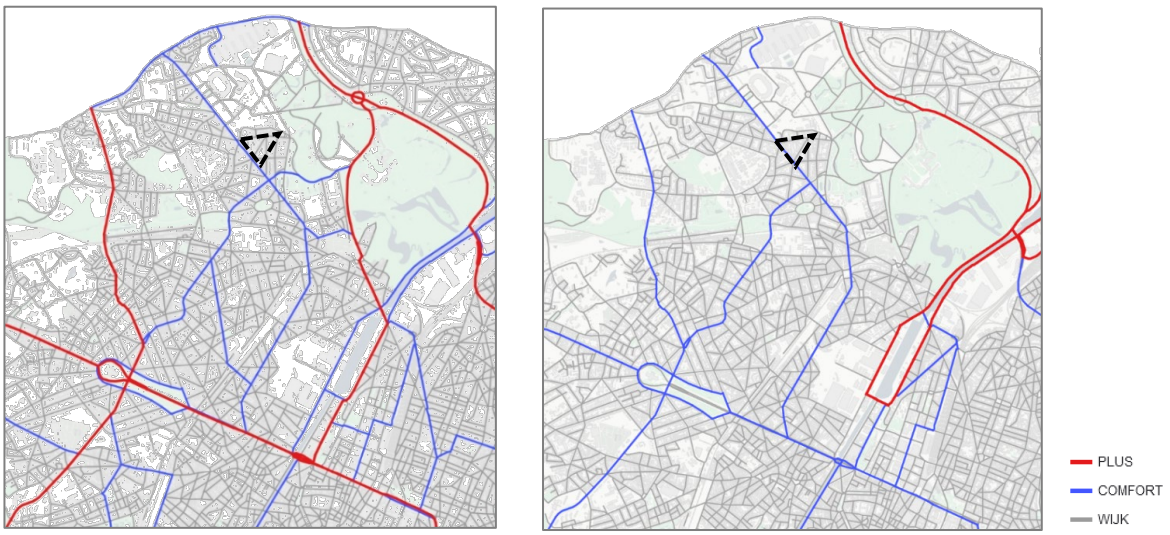
Algemeen is de impact van de opheffing van het BBP op sociaal en economisch gebied beperkt en eerder positief in samenhang met het feit dat er meer gemengde functies zijn toegestaan.

4.1.4. Mobiliteit

Bestaande toestand

Auto’s en parkeren

Volgens de Multimodale wegenspecialisatie worden de wegen langs de rand van de perimeter beschouwd als "wijkwegen", met uitzondering van de Houba de Strooperlaan, die een “comfortweg” is voor zowel auto's als vrachtwagens. Deze gaat verder richting het stadscentrum via de Emile Bockstaellaan en de Jubelfeestlaan.



MWS auto’s en vrachtwagens (Mobigis, 2023)

Volgens de Multimodale wegenspecialisatie (MWS) worden de wegen langs de rand van de perimeter beschouwd als "wijkwegen", met uitzondering van de Houba de Strooperlaan, die een "comfortweg" is voor zowel auto's als vrachtwagens. Deze gaat verder richting het stadscentrum via de Emile Bockstaellaan en de Jubelfeestlaan. De straten aan de rand van de perimeter van het BBP zijn straten met eenrichtingsverkeer, maar de Houba de Strooperlaan heeft een rijbaan in elke richting.



Rijrichting (Mobigis, 2024)

De hele perimeter en de omliggende straten liggen in een groene zone, d.w.z. een zone met betaald parkeren, behalve 's nachts en op zondag. Er is parkeergelegenheid aan beide kanten in de rand rond de perimeter. Er zijn ook een aantal gereserveerde parkeerplaatsen. Het blok bevat 14 parkeerplaatsen buiten de openbare weg (Mobigis 2024).

Op het gebied van veiligheid is er niets te melden in de directe omgeving van de perimeter.

Er is een Cambio-zone voor deelauto’s in de buurt van de metro-uitgang "Houba-Brugmann".

Openbaar vervoer

Volgens de Multimodale wegenspecialisatie (MWS) valt de Houba de Strooperlaan onder de categorie "Comfort" op de weg en onder de categorie "Plus" buiten de weg (metrolijn 6). De metrohalte MIVB "Houba-Brugmann" ligt aan de rand van het BBP, op de hoek van de Houba de Strooperlaan en de Reper-Vrevenstraat. Bovengronds bedient de halte Houba-Brugmann 6 buslijnen van De Lijn en de Noctis-bus.



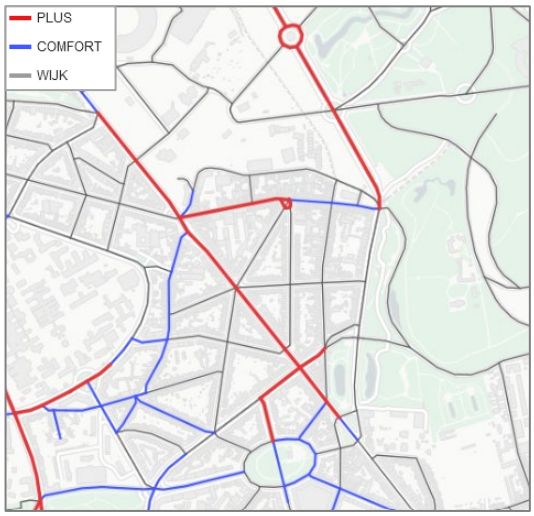
MWS openbaar vervoer (Mobigis, 2023)

De haltes "Brugmann - Polikliniek", "Stuyvenbergh" en "Sint-Lambertus" dicht bij de perimeter bieden toegang tot andere lijnen, wat bijdraagt tot de bereikbaarheid van de site met het openbaar vervoer. De kaart van de GSV

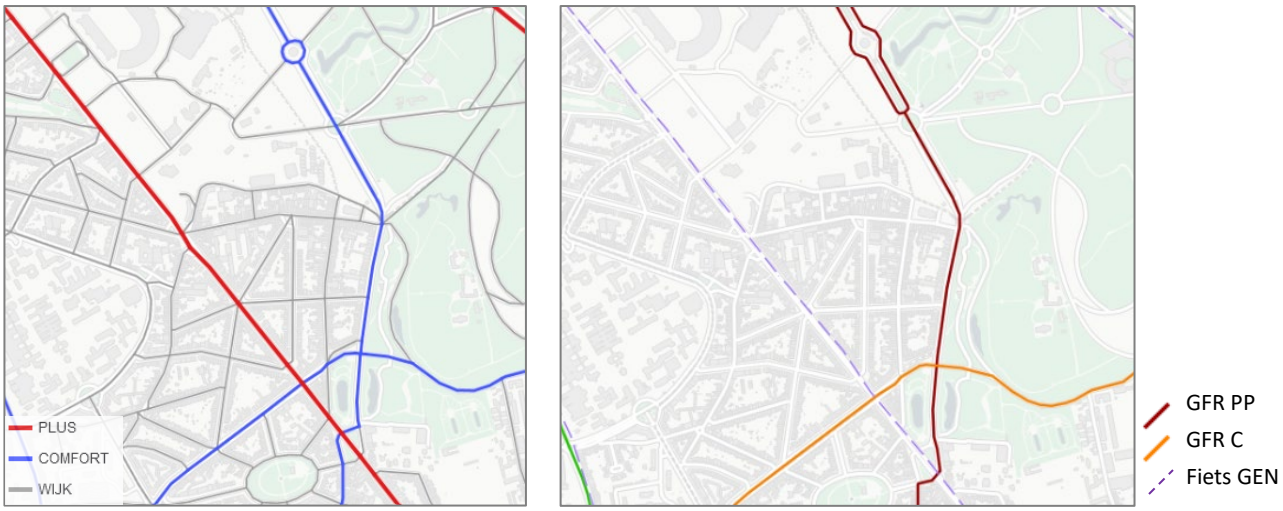
over de toegankelijkheid van het openbaar vervoer verdeelt het gewest in drie zones: zone A (zeer goed bediend), zone B (goed bediend) en zone C (matig bediend). De perimeter bevindt zich in toegankelijkheidszone B.

Actieve Modi

Volgens de MWS wordt de Houba de Strooperlaan beschouwd als een "Plus"-as voor zowel voetgangers als fietsers, terwijl de Reper-Vrevenstraat alleen voor voetgangs als een “Plus”-as wordt beschouwd.



MWS voetgangers (Mobigis, 2024)



Links : MWS fietsen, rechts : GFR en FietsGEN (Mobigis, 2024)

Het fietsGEN (paarse stippellijn) loopt langs de Houba de Strooperlaan. De dichtstbijzijnde GFR’s zijn GFR PP (in het bruin), langs het park van Laken, en GFR C (in het oranje), langs de De Smet de Naeyerlaan.

Een *Villo!*-station Gelegen naast metrostation “Houba-Brugmann”

Er zijn een aantal fietsenstallingen in de buurt, met name voor elke school en op het heringerichte Marsupilamiplein. Er zijn ook dropzones voor steps voor de scholen.

“Stad op 10 minuten” en locaties die verplaatsingen genereren

Zoals vermeld in het sociale en economische gedeelte liggen de meeste voorzieningen, van uiteenlopende aard, op minder dan 10 minuten stappen, met uitzondering van sportvoorzieningen. Met goede voorzieningen op het vlak van openbaar vervoer kan de strijd worden aangegaan tegen een modale shift naar individuele motorvoertuigen.

Milieu effectenbeoordeling ten gevolge van de opheffing

- **Op het niveau van verkeer en parkeren**, zal de opheffing van het BBP de verkeersstromen of de vraag naar of het aanbod van parkeergelegenheid niet fundamenteel veranderen (het gebouwenpotentieel en de mix van functies zijn grotendeels vergelijkbaar met of zonder de opheffing van het BBP, en er zijn geen specifieke voorschriften qua mobiliteit in het BBP). Het is weinig waarschijnlijk dat de opheffing dus impact zal hebben op de mobiliteit in het gebied door de verplaatsingen die worden geïnduceerd door de verschillende functies en hun behoeften aan parkeerplaatsen.
- De opheffing van het BBP zal waarschijnlijk geen invloed hebben op de vraag naar **openbaar vervoer** die door de verschillende functies wordt gegenereerd. Voor het overige zal de opheffing van het BBP geen specifieke gevolgen hebben, aangezien het geen specifieke voorschriften bevat met betrekking tot het openbaar vervoer.
- **Wat actieve vervoersmodi betreft**, zal de opheffing van het BBP waarschijnlijk ook geen invloed hebben op de voetgangers- en fietsersstromen die door de verschillende functies worden gegenereerd.

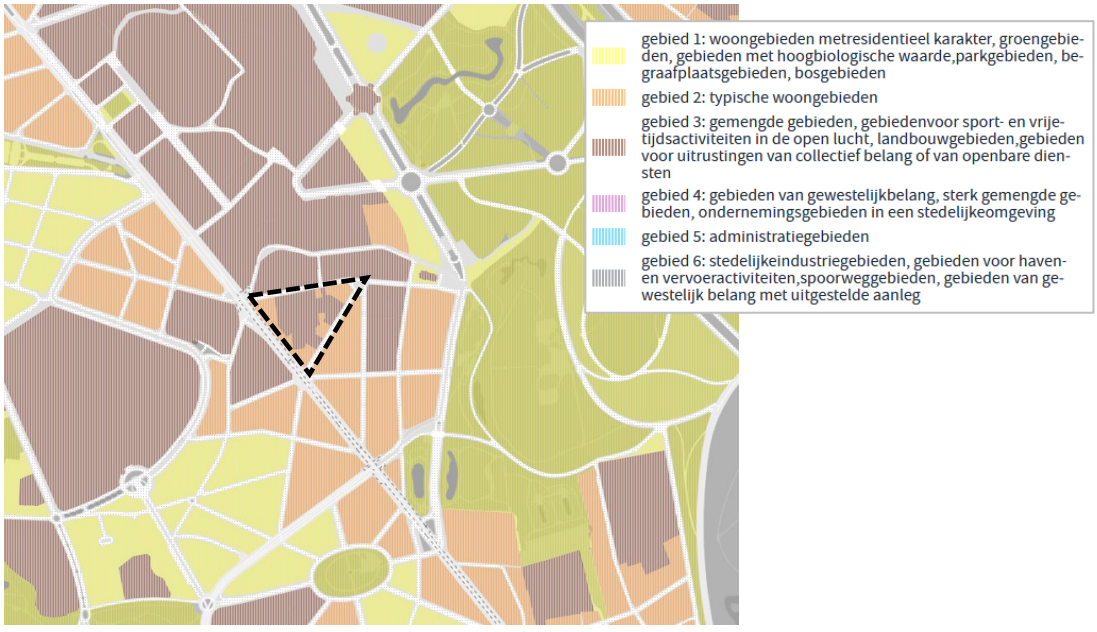
De Stad heeft ook een klimaatplan met strategische doelstellingen om een modal shift naar koolstofarme en actieve vervoersmodi aan te moedigen.

De opheffing van het BBP levert dus geen mobiliteitsproblemen op en verhindert niet dat de gewestelijke doelstellingen worden gehaald.

4.1.5. Geluids- en trillingsomgeving

Bestaande toestand

Het besluit van 21 november 2002 betreffende de bestrijding van buurtgeluid stelt de maximale geluidsdrempels 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. Volgens het BBP bevindt het blok van het BBP zich in zone 2 ("woonzone ") en zone 3 (met name "zones voor voorzieningen van openbaar belang of voor openbare diensten").



Geluidszones van het GBP (Geodata Leefmilieu Brussel, 2024)

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

	Ma	Di	Wo	Do	Vr	Za	Zon-/feestdagen
7h tot 19h	A	A	A	A	A	B	C
19h tot 22h	B	B	B	B	B	C	C
22h tot 7h	C	C	C	C	C	C	C

	Période A	Période B	Période 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

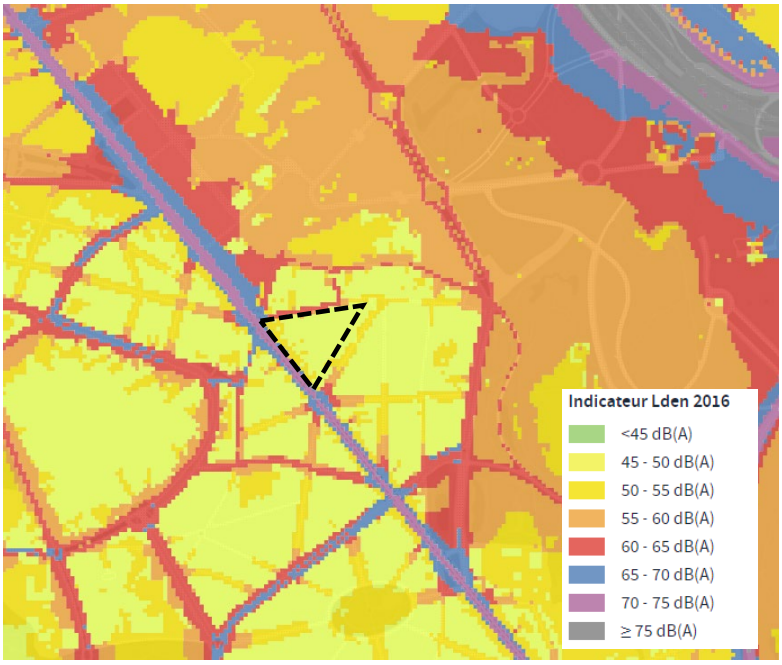
Specifieke geluidsdrempelwaarden (Lsp) die van toepassing zijn naargelang het tijdslot en het gebied (waarden in dB(A)) (Leefmilieu Brussel)

Tijdens een dag in de week bedragen de drempelwaarden voor de woonzone dus 45 dB(A) en ‘s avonds in de week 39dB(A). Voor de zones voor voorzieningen liggen de drempelwaarden hoger: respectievelijk 48dB(A) en 42dB(A).

De perimeter van het BBP is ook opgenomen als een 'te beschermen comfortzone - Wijken' op de kaart van Leefmilieu Brussel over de strategische zones voor akoestisch comfort.

In de huidige situatie is de geluidshinder in de wijk vooral te wijten aan het gemotoriseerde verkeer op de verschillende wegen in de omgeving, en meer bepaald op de Houba de Strooperlaan, waarvan het geluid (tot 74dB(A) [3]) doordringt tot in de Reper-Vrevenstraat en de Félix Sterckxstraat.

[3] 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.



Multi-blootstellingsgeluiden (Leefmilieu Brussel, 2016)

De waarnemingen op het terrein hangen voornamelijk samen met deze vaststelling.

Er moet worden opgemerkt dat de geluidsbelastingkaarten geen rekening houden met het omgevingslawaai van de plaatsen of dat van de stedelijke functies. Het verkeersniveau in de omgeving van de perimeter, gekoppeld aan het commerciële karakter van de Houba de Strooperlaan, de aanwezigheid van scholen en de speeltuin beïnvloeden waarschijnlijk ook de geluidsniveaus, vooral op bepaalde momenten van de dag.

Verschillende activiteiten in en rond de perimeter zijn a priori onderworpen aan het decreet van 21 november 2002 betreffende de strijd tegen lawaai en trillingen afkomstig van geklasseerde installaties. Het gaan dan voornamelijk winkels en horecazaken, die lawaai kunnen voortbrengen van leveringen en technische uitrustingen (ventilatie-eenheden, koelinstallaties, compressoren, enz.).

Milieu effectenbeoordeling ten gevolge van de opheffing

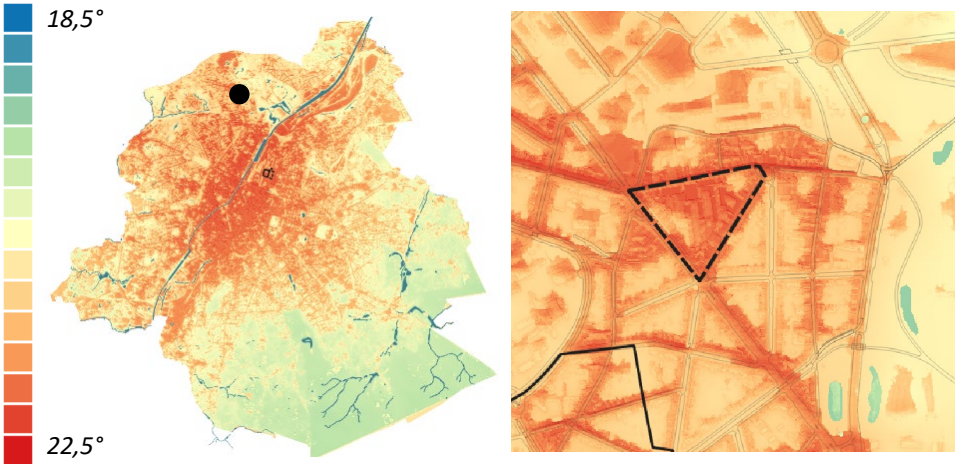
- De opheffing van het BBP zal de geluids- en trillingssituatie in het huizenblok waarschijnlijk niet significant veranderen. Het BBP is immers al geïmplementeerd en de toepassing van de regelgevende plannen die toekomstige acties en werken zullen regelen (BBP en GSV) zal geen veranderingen met zich meebrengen voor de geluids- en trillingskenmerken van het blok. Het overwegend bebouwde karakter gaat ook in die richting.
- Overigens zal de opheffing van het BBP evenmin leiden tot grote veranderingen in de wijk (stijging van de bevolking, komst van nieuwe functies) die het verkeer of andere geluidsoverlast in de wijk kunnen doen toenemen.

4.1.6. Microklimaat

Bestaande toestand

Warmte-eilanden

De wijk "Houba" ligt vlakbij het park van Laken. Ondanks het gunstige effect heeft het gebied nog steeds last van het stedelijke hitte-eilandeffect:



Kaart van de koelte-eilanden (VITO, voor Leefmilieu Brussel, 2016)

In het Brusselse Gewest zijn de warmste zones te vinden in het stadscentrum. Dit is te wijten aan de thermische eigenschappen van de materialen, de stedelijke morfologie, de geringe hoeveelheid vegetatie en menselijke activiteiten.

Het binnengebied van het blok, met bomen rond de school en privétuinen, is erg mineraal. De Félix Sterckxstraat heeft beplante achteruitbouwstroken en de Houba de Strooperlaan heeft straatbomen. Er staan maar 2 bomen bij de ingang van de school in de Reper-Vrevenstraat. In totaal is ongeveer 93% van de perimeter verhard. De mate van beplanting in en rond het blok is niet voldoende om het noemenswaardig af te koelen.

Milieu effectenbeoordeling ten gevolge van de opheffing

- Wat de **hitte-eilanden** betreft, zou de opheffing van het BBP en de toepassing van de GSV ervoor kunnen zorgen dat er soms meer gebouwd wordt in het binnengebied van het blok, maar minder op bepaalde plaatsen. Bovendien zijn de huidige vereisten voor het vergroenen van de binnengebieden van bouwblokken minstens even streng als die in het BBP. Uiteindelijk zal de opheffing van het BBP waarschijnlijk niets veranderen aan de situatie op het vlak van microklimaat.
- De opheffing van het BBP zal waarschijnlijk ook niets veranderen aan de situatie met betrekking tot **wind of zonneschijn**. Immers, het BBP is al grotendeels geïmplementeerd en de toepassing van de regelgevende plannen die toekomstige acties en werken zullen regelen (GBP en GSV) zal geen verandering met zich meebrengen voor de kenmerken van het blok die het microklimaat kunnen beïnvloeden.

Er moet ook worden opgemerkt dat de Stad een klimaatplan heeft dat een hoofdstuk bevat met de titel "Een groene stad en een plek voor biodiversiteit", waarin de strategische doelstelling wordt uiteengezet om de natuur te gebruiken als oplossing om hitte-eilanden te bestrijden.

Er moet ook worden opgemerkt dat de aanbevelingen van het College met betrekking tot het binnengebieden van de bouwblokken onder andere gericht zijn op het binnenlaten van lucht en licht in de blokken.

4.1.7. Luchtkwaliteit

Bestaande toestand

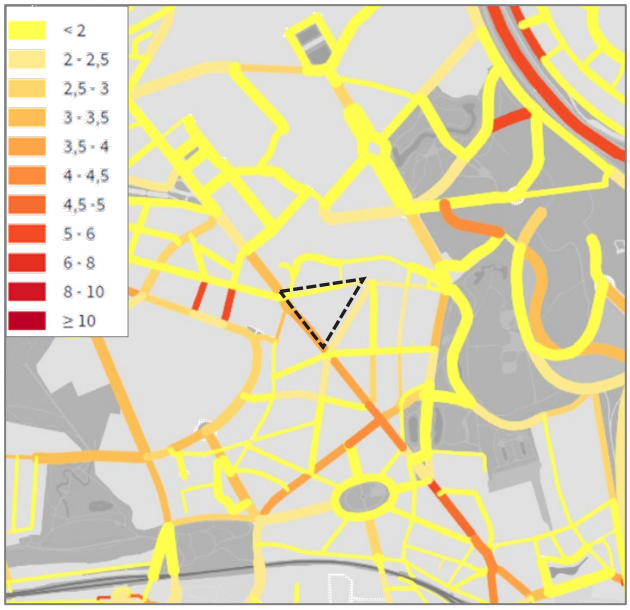
De belangrijkste bronnen van luchtverontreiniging in Brussel zijn het wegvervoer en de verwarming van residentiële en tertiaire gebouwen. Het Brussels Hoofdstedelijk Gewest telt 17 meetstations voor de luchtkwaliteit. De perimeter ligt tussen de stations Ganshoren en Haren.

De Intergewestelijke Cel voor het Leefmilieu (irceline.be) toont kaarten met de gemiddelde jaarlijkse concentraties van stikstofdioxide (NO2) en fijne stofdeeltjes (PM10), evenals het aantal keren dat de ozondrempel (O3) werd overschreden. Deze kaarten zijn gebaseerd op modellen waarmee concentraties over de hele grondgebied kunnen worden geëxtrapoleerd.

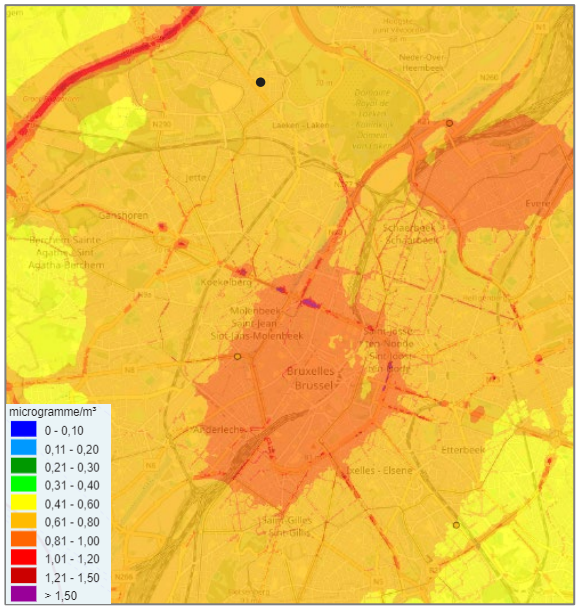
Black Carbon vertegenwoordigt een subclassificatie van fijne deeltjes (fracties tussen PM10 en PM5) en fungeert als een 'tracer' van het luchtvervuilingsniveau in de stad.

Rond de perimeter van het BBP zijn de piekuurconcentraties van Black Carbon over de hele perimeter gematigd. De Houba de Strooperlaan heeft hogere concentraties dan de andere omliggende wegen, met waarden schommelend tussen 3 en 4 µg/m³.

Op macroniveau liggen de gemiddelde jaarlijkse concentraties tussen 0,61 en 0,80 µg/m³, dit zijn dus gematigde waarden.

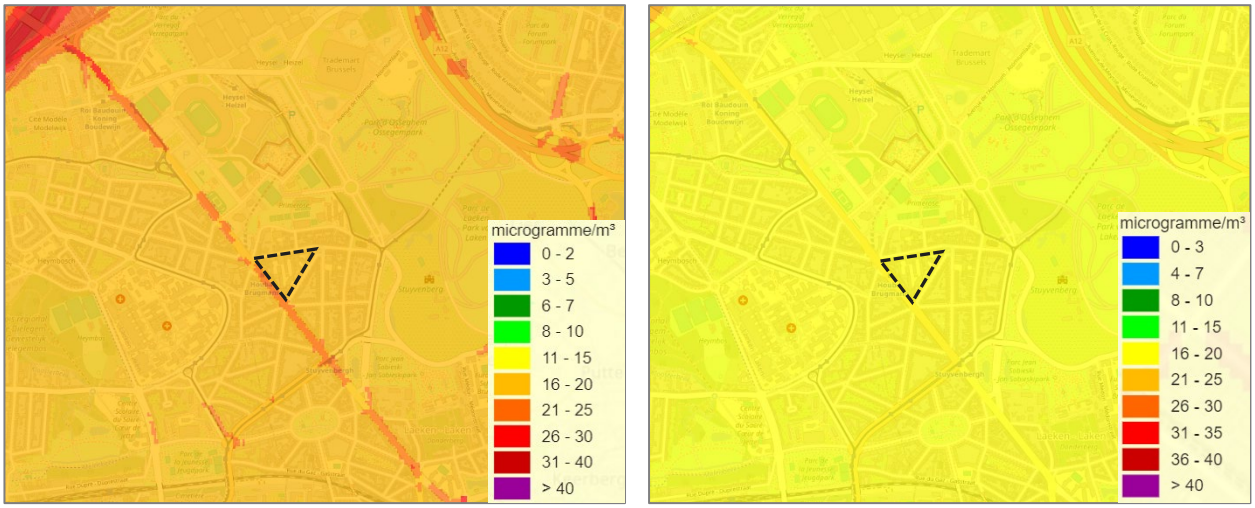


Black Carbon concentraties (µg/m³) tijdens de spits, Leefmilieu Brussel, 2016



Gemiddelde jaarlijkse Black Carbon concentratie (µg/m³), Irceline, 2022

Wat stikstofdioxide (NO2) betreft, bevindt het gebied zich in een omgeving waar de gemiddelde jaarlijkse NO2-concentratie tussen 16 en 20 µg/m³ ligt, met waarden tot 25 µg/m3 langs de Houba de Strooperlaan. De objectieve grenswaarde die door de Europese Unie is vastgesteld, bedraagt 40µg/m3 aan jaargemiddelde concentraties, terwijl de aanbevolen drempelwaarden van de WGO aanzienlijk werden verlaagd tot 10 µg/m3 jaargemiddelde concentraties. De WGO-drempelwaarde voor NO2 is dan ook bijna overal in het Brusselse Gewest overschreden.



Gemiddelde jaarlijkse concentratie in NO2 (links) en in fijne deeltje PM10 (rechts), Irceline 2022

Wat de **fijne deeltjes PM10** betreft, bevindt de perimeter zich in een omgeving met een gemiddelde PM10-concentratie van 16 tot 30 µg/m³). De door de Europese Unie vastgestelde objectieve grenswaarde is 40 µg/m3 voor gemiddelde jaarlijkse concentraties, terwijl de door de WGO sinds 2021 aanbevolen drempelwaarde 15µg/m3 is. De perimeter ligt dus iets boven deze drempel.

Milieu effectenbeoordeling ten gevolge van de opheffing

Het is onwaarschijnlijk dat de opheffing van het BBP de luchtkwaliteit aanzienlijk zal veranderen. Immers, de perimeter is al volledig gebouwd en de toepassing van de regelgevende plannen die de toekomstige acties en werken zullen regelen (voornamelijk het GBP en de GSV) zullen geen veranderingen met zich brengen voor de kenmerken van het blok die de luchtkwaliteit kunnen beïnvloeden. Bovendien zal de opheffing van het BBP, gezien de bebouwde aard van de perimeter, niet leiden tot grote veranderingen in de wijk waardoor de vervuiling door verkeer of verwarming zou kunnen toenemen.

Vanuit het oogpunt van de bestemmingen zou de mogelijkheid van productieactiviteiten in geval van opheffing kunnen leiden tot nieuwe bronnen van luchtvervuiling, maar de toegestane oppervlakten worden door het GBP beperkt en het GBP bepaalt dat deze activiteiten worden toegestaan zolang hun aard verenigbaar is met de woonfunctie.

4.1.8. Bodem, grond en water

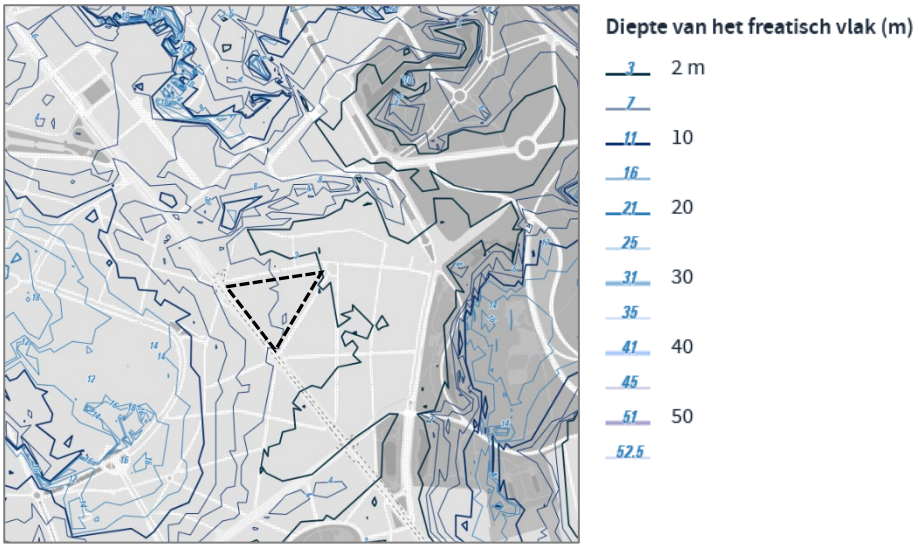
Bestaande toestand

Bodem en ondergrond

Op geologisch vlak bevindt het BBP zich in de hydrogeologische eenheid 6 (zand en klei van Tielt aquitard). De ondergrond bestaat uit afwisselend zand, slib en klei (of tertiaire sedimenten) tot een diepte van 127,7 meter.

Wat betreft de bodemgezondheid wordt de perimeter van het BBP beïnvloed door verschillende categorieën van bodemverontreiniging:

- De percelen in de Félix Sterckxstraat 40 en 42 zijn niet verontreinigd (categorie 1);
- Het perceel in de Reper-Vrevenstraat 110 is geclassificeerd als licht verontreinigd zonder risico (categorie 2);
- Het perceel aan de Houba de Strooperlaan 117 is geclassificeerd als verontreinigd zonder risico (categorie 3).



Diepte van het freatisch vlak (Leefmilieu Brussel, 2023)

De ondoorlaatbaarheidsgraad van de perimeter is zeer hoog: de grondoppervlakte van de gebouwen bedraagt ongeveer 47% voor de perimeter van het BBP. Bovendien is een groot deel van de onbebouwde gebieden verhard (binnenplaatsen, wegen, enz.). Ongeveer 93% van de bodem is verhard binnen de perimeter van het BBP. De belangrijkste gebieden met een zekere mate van doorlaatbaarheid zijn de weinige privétuinen in de binnengebieden van het blok, de achteruitbouwstroken aan de Félix Sterckxstraat en de bomen op de speelplaatsen van de scholen. Er zijn ook een aantal boomspiegels, vooral in de Houba de Strooperlaan en de Félix Sterckxstraat.



Orthophotoplan Infrarood(Brugis 2022) en kaart van de ondoorlaatbaarheidsgraad (Leefmilieu Brussel 2022)

Oppervlaktewater

De dichtstbijzijnde oppervlaktewateren bevinden zich in het park van Dielegem in het westen en in het park van Laken in het oosten.

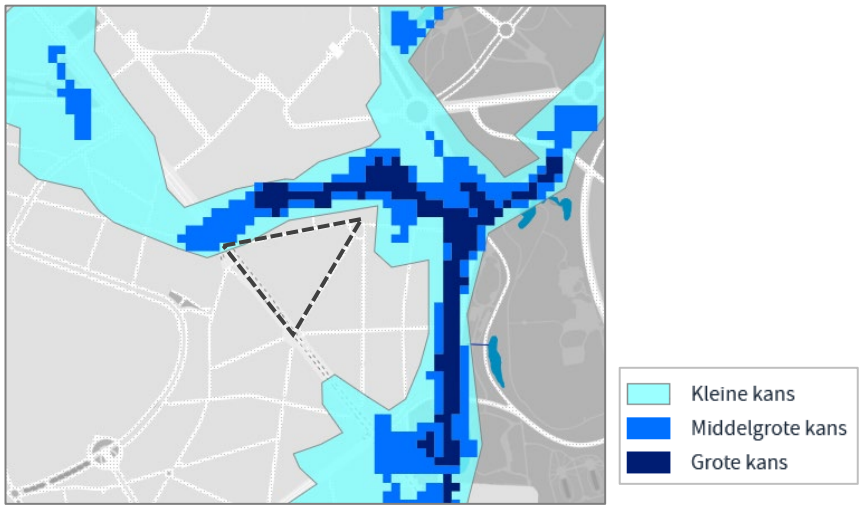


Oude route van de Zenne (Guide bateau nr. 7, 2011)

Regenwater

De natuurlijke richting van het afstromende water is richting het oosten (de richting van de helling in de topografie).

De site staat niet op de overstromingsgevaarkaart, met uitzondering van het uiterste punt in het westen (kruispunt Houba-Reper-Vreven), waar de perimeter zich in een laagrisicogebied begeeft. Deze zone grenst in het noorden aan de perimeter, langs de Heizelstraat, en vertoont een middelhoog tot hoog risico.



Overstromingsgevaar (Leefmilieu Brussel, 2019)

De wegen zijn voorzien van straatkolken die zijn aangesloten op het rioleringsstelsel.

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, en hangt ook samen met de horeca. De sector van het BBP bevindt zich in het onderbekken voor de terugwinning van afvalwater van de afvalwaterzuiveringsinstallatie (AWZI) Noord.

Milieu effectenbeoordeling ten gevolge van de opheffing

Het BBP bevat geen enkel specifiek voorschrift met betrekking tot de bodem, ondergrond of waterproblematiek, behalve diegene met betrekking tot de zone voor privétuinen die in het plan is opgenomen, en die over ten minste 50% van de oppervlakte moet worden beplant en diegene met betrekking tot de aanwezigheid van hoogstammige bomen in de schoolzone.

De volgende voorschriften van het GBP en de GSV kunnen de impact van de projecten op de bodem, de ondergrond en het water doeltreffender beperken dan het BBP:

- Het algemene voorschrift 0.6. van het GBP geeft aan dat"*In alle gebieden verbeteren de handelingen en werken, bij voorrang, de groene, en nadien de minerale, esthetische en landschapskwaliteit van de binnenterreinen van huizenblokken en bevorderen zij er de instandhouding of de aanleg van oppervlakken in volle grond. De handelingen en werken die de binnenterreinen van huizenblokken aantasten, zijn onderworpen aan de speciale regelen van openbaarmaking*";
- De voorschriften over binnenplaatsen en tuinen in de GSV (Titel I : artikels 12 en 13 : « *De inrichting van de gebieden voor koeren en tuinen en van zijdelingse inspringstroken heeft tot doel het groen uitzicht kwantitatief en kwalitatief te verbeteren*» en « *Het gebied voor koeren en tuinen bestaat voor minstens 50% van de oppervlakte uit doorlaatbare oppervlakte* ») ;
- De verplichting van een regenput en groene daken door Titel I van de GSV.

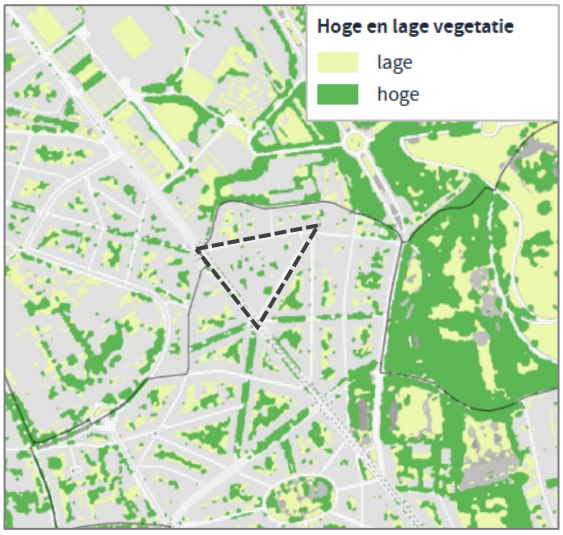
Er moet ook worden opgemerkt dat de Stad een klimaatplan heeft dat een hoofdstuk bevat met de titel "Naar een harmonieus waterbeheer", waarin strategische doelstellingen staan voor de bestrijding van het risico op overstromingen en het behoud van de waterkwaliteit. De doelstellingen van het Gemeentelijk Waterplan en die van de aanbevelingen die door het College zijn aangenomen met betrekking tot de binnengebieden van bouwblokken zijn ook in overeenstemming met deze doelstellingen.

De huidige plannen en reglementeringen inzake leefmilieu maken het mogelijk om het geïntegreerde beheer van regenwater te verbeteren en passende oplossingen te vinden, om de doorlaatbaarheid van de bodem te bevorderen en tegelijk de kwaliteit ervan te waarborgen, wat positieve effecten zal hebben.

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 diegene die door het GBP worden toegestaan, met uitzondering van de mogelijkheid tot andere productieactiviteiten en andere types handelszaken en voorzieningen. Bovendien wordt eraan herinnerd dat het GBP voorziet dat deze activiteiten worden toegestaan zolang hun aard verenigbaar is met de woonfuncties. 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. Op dezelfde manier is het bouwpotentieel dat door het BBP wordt toegestaan, in grote lijnen gelijk is aan dat van de GSV. Het is daarom onwaarschijnlijk dat de opheffing van het BBP het waterverbruik en de productie van afvalwater in samenhang met bijkomende constructies zal doen toenemen.

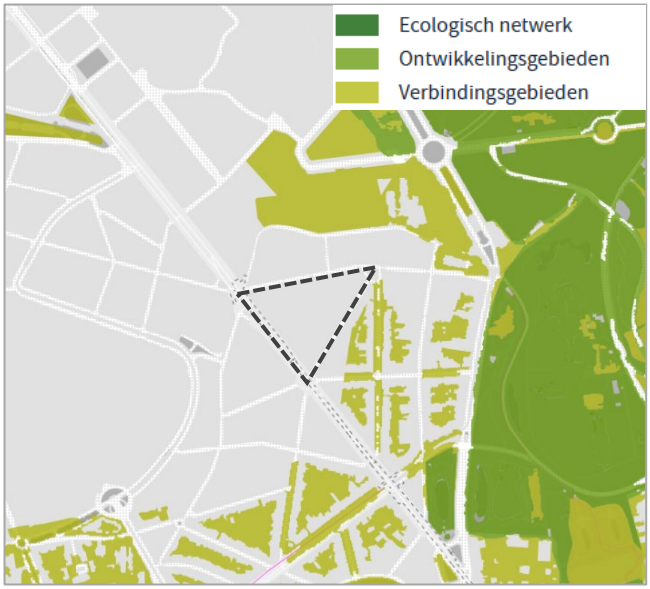
4.1.9. Flora en fauna

Bestaande toestand De algemene ecologische context is vrij slecht in de onmiddellijke omgeving van de perimeter. Binnen de perimeter van het BBP is de vergroeningsgraad van de blokken zeer beperkt: ongeveer 7% van de perimeter van het BBP bestaat uit volle grond. Rondom en binnen de perimeter van het BBP is er dus maar weinig vegetatie.



Kaart van hoge en lage vegetatie (Leefmilieu Brussel, 2021)

De perimeter van het BBP is niet opgenomen in het Brussels ecologisch netwerk, maar verschillende elementen van het Brussels ecologisch netwerk moeten actief bijdragen tot de bescherming en het behoud van de biodiversiteit langs de omtrek van het BBP: in het noorden, het gebied langs de Heizelstraat (zone van de hockeyclub); in het westen en het zuiden, de binnengebieden van de aangrenzende groene blokken en de groene Delaunnoystraat, evenals het Park van Laken.



Kaart van het Brussels ecologisch netwerk (Leefmilieu Brussel, 2016)

De avifauna die in de wijk wordt waargenomen, bestaat uit zwarte roodstaarten, gierzwaluwen, huismussen en dwergvleermuizen (Leefmilieu Brussel, geraadpleegd in 2023), wat vrij typisch is in een stedelijke omgeving.

Milieu effectenbeoordeling ten gevolge van de opheffing

De voorschriften van het BBP die waarschijnlijk van invloed zijn op de flora en fauna binnen de perimeter zijn: de opname in het plan van zones voor koeren en tuinen die over ten minste 50% van de oppervlakte beplant moet zijn.

In geval van opheffing van het BBP, kunnen de volgende GBP- en GSV-voorschriften de impact van de projecten op de flora en fauna effectiever beperken dan het BBP:

- Voorschrift 0.6 van het GWP geeft aan dat "*In alle gebieden verbeteren de handelingen en werken, bij voorrang,*

de groene, en nadien de minerale, esthetische en landschapskwaliteit van de binnenterreinen van huizenblokken en bevorderen zij er de instandhouding of de aanleg van oppervlakken in volle grond. De handelingen en werken die de binnenterreinen van huizenblokken aantasten, zijn onderworpen aan de speciale regelen van openbaarmaking";

- De voorschriften van de GSV aangaande koeren en tuinen (Titel I : artikels 12 en 13 : "*De inrichting van de gebieden voor koeren en tuinen en van zijdelingse inspringstroken heeft tot doel het groen uitzicht kwantitatief en kwalitatief te verbeteren*» en « *Het gebied voor koeren en tuinen bestaat voor minstens 50% van de oppervlakte uit doorlaatbare oppervlakte"*);
- De verplichting van groene daken door titel I van de GSV.

Er moet ook worden opgemerkt dat de stad een klimaatplan heeft aangenomen dat een hoofdstuk bevat met de titel "Een groene stad en een plek voor biodiversiteit", waarin de strategische doelstellingen staan voor de bescherming en ontwikkeling van de lokale en stedelijke biodiversiteit, het behoud van biodiversiteit op wereldschaal en het gebruik van de natuur als oplossing om hitte-eilanden te bestrijden. De aanbevelingen van het College met betrekking tot de binnengebieden van bouwblokken liggen ook in die lijn.

4.1.10. Energie

Bestaande toestand

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 de perimeter houdt hoofdzakelijk verband met de handelszaken en woningen, of het nu gaat om verwarming, airconditioning of verlichting.

Milieu effectenbeoordeling ten gevolge van de opheffing

Het BBP bevat geen energiegerelateerde voorschriften. De site blijft onderworpen aan de verschillende milieuwetten die van kracht zijn, met name wat de EPB betreft.

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 diegene die door het GBP worden toegestaan (met uitzondering van beperkte productieactiviteiten). Op dezelfde manier is het bouwpotentieel dat door het BBP wordt toegestaan, in grote lijnen gelijk aan dat van de GSV.

Er moet ook worden opgemerkt dat de Stad een klimaatplan heeft dat een hoofdstuk bevat met als titel "Energie-efficiëntie van gebouwen en aanpassing aan de gevolgen van klimaatverandering", waarin de strategische doelstellingen worden uiteengezet met betrekking tot de energie-efficiëntie van gebouwen en de aanpassing aan de effecten van klimaatverandering, productie en verbruik van groene en lokale energie, en de versterking van de duurzaamheid van de bouw en renovatie.

Het is daarom onwaarschijnlijk dat de opheffing van het BBP het energieverbruik binnen de perimeter aanzienlijk zal doen toenemen.

4.1.11. Afval

Bestaande toestand

De mix van functies die door het BBP worden toegestaan is in grote lijnen vergelijkbaar met de mix die door het GBP is toegestaan. Op dezelfde manier is het bouwpotentieel dat door het BBP wordt toegestaan, in grote lijnen gelijk aan dat van de GSV.

Het BBP bevat geen voorschriften inzake afvalbeheer.

Milieu effectenbeoordeling ten gevolge van de opheffing van het BBP

Het is daarom onwaarschijnlijk dat de opheffing van het BBP de productie van afval binnen de perimeter aanzienlijk zal doen toenemen.

Er moet ook worden opgemerkt dat de stad een klimaatplan heeft dat een hoofdstuk bevat met als titel "Een stad zonder afval en met circulair beheer van hulpbronnen", waarin strategische doelstellingen voor 2030 worden uiteengezet.

4.1.12. De mens

Bestaande toestand

De voornaamste elementen met betrekking tot de mens die door de opheffing van het BBP kunnen worden beïnvloed, zijn de volgende:

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

Milieu effectenbeoordeling ten gevolge van de opheffing van het BBP

De definitie in het PPAS van een zone voor koeren en tuinen, waarvan 50% beplant moet zijn, draagt bij aan de kwaliteit van de leefomgeving van de buurt, net als de eis om hoogstammige bomen te planten in de schoolzone.

In geval van opheffing van het BBP kunnen de volgende voorschriften van het GBP en de GSV de impact van de projecten op de kwaliteit van de leefomgeving en de mens beperken:

- Het algemene voorschrift 0.6. van de GBP geeft aan dat "*In alle gebieden verbeteren de handelingen en werken, bij voorrang, de groene, en nadien de minerale, esthetische en landschapskwaliteit van de binnenterreinen van huizenblokken en bevorderen zij er de instandhouding of de aanleg van oppervlakken in volle grond. De handelingen en werken die de binnenterreinen van huizenblokken aantasten, zijn onderworpen aan de speciale regelen van openbaarmaking*";
- De voorschriften van de GSV aangaande koeren en tuinen (Titel I : artikels 12 en 13 : "*De inrichting van de gebieden voor koeren en tuinen en van zijdelingse inspringstroken heeft tot doel het groen uitzicht kwantitatief en kwalitatief te verbeteren*» en « *Het gebied voor koeren en tuinen bestaat voor minstens 50% van de oppervlakte uit doorlaatbare oppervlakte"*) ;
- Het einde van de toestemming om percelen in zones voor bijgebouwen volledig te bebouwen zal de levenskwaliteit van de lokale bewoners helpen verbeteren.

Het algemeen beleidsprogramma 2024-2030 bevat ook een doelstelling om binnengebieden van bouwblokken te verbeteren, in samenhang met de kwaliteit van de woningen.

Daarnaast bevat het klimaatplan van de Stad een deel "Openbare ruimte, een plek om te leven met een koolstofarme, veilige en actieve mobiliteit", waarin de strategische doelstelling is opgenomen om de openbare ruimte tegen 2030 om te vormen tot een leefruimte.

De opheffing van het BBP zal derhalve geen directe gevolgen hebben op dit vlak.

4.2. ONTBREKEN VAN AANZIENLIJKE EFFECTEN OP HET MILIEU

De thema's die in het BWRO aan bod komen, werden hierboven besproken, waarbij is benadrukt dat de opheffing van het BBP geen significante gevolgen voor het milieu zal hebben.

Ter herinnering, het BBP bevat slechts weinig uitdagingen in vergelijking met de andere bestaande regelgevingen. De opheffing van dit BBP zal daarom minimale gevolgen hebben voor het milieu.

Volgens het kader in Bijlage D van het BWRO zijn er verschillende criteria om de waarschijnlijke omvang van de gevolgen van plannen te bepalen:

1. De kenmerken van plannen, in het bijzonder:

→ *De mate waarin het betreffende plan een kader biedt voor andere projecten of activiteiten, met betrekking tot de locatie, de aard, de omvang en de operationele voorwaarden of door middel van een toewijzing van middelen:*

In geval van opheffing van het BBP 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, GOP of het GemPDO zullen op hun beurt de strategische ontwikkelingsprincipes bepalen. Elk project moet beantwoorden aan het begrip 'goede ruimtelijke ordening'.

→ *De mate waarin het plan invloed heeft op andere plannen of programma's, met inbegrip van degene die deel uitmaken van een gehiërarchiseerd geheel:*

Bij afwezigheid van dit BBP kunnen deze plannen en reglementen een kader vormen voor de vergunningsaanvragen en de acties en werken binnen deze perimeter *De mate waarin het plan andere plannen of programma's beïnvloedt, inclusief die welke deel uitmaken van een hiërarchisch geheel:*

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 respecteren. De opheffing van het BBP zal dus geen gevolgen hebben voor deze plannen.

→ *De afstemming tussen het plan en de integratie van de milieuoverwegingen, met name gericht op het bevorderen van duurzame ontwikkeling:*

Aangezien het plan dateert van 1975, werd weinig aandacht besteed aan aspecten van duurzaamheid en milieu, en als dat al gebeurde, gebeurde dat op een zeer algemene manier. 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 opgeheven bepalingen uitvoeriger worden behandeld in andere bestaande reglementen (verordening betreffende de energieperformantie van gebouwen, kwaliteit van de binnengebieden via de GSV, klimaatplan, enz.).

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.

→ *Milieuproblemen die relevant zijn voor het plan:*

Gezien de kenmerken van het plan zal de opheffing ervan niet leiden tot aanzienlijke milieuproblemen (zie het hoofdstuk waarin de 'milieueffecten' per thema worden beschreven).

→ *de relevantie van het plan of van de verordening voor de toepassing van de milieuwetgeving van de Gemeenschap betreffende milieu (bijvoorbeeld de plannen en de programma's en verordeningen die verbonden zijn aan het beheer van afval en waterbescherming):*

Niet van toepassing.

2. Kenmerken van de effecten en van de gebieden die kunnen worden beïnvloed:

In het geval van een effect, is de zone die waarschijnlijk zal worden beïnvloed de perimeter van het plan en de wegen die het omvat, evenals de bebouwde voorkant van deze wegen.

→ *de waarschijnlijkheid, duur, frequentie en omkeerbaarheid van de effecten:*

De mogelijke effecten van de opheffing van het BBP werden in het specifieke deel thematisch geanalyseerd en zijn weinig significant. 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.

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

→ *de cumulatieve aard van de effecten:* de te verwachten effecten zijn niet cumulatief.

→ *de grensoverschrijdende aard van de effecten:* Niet van toepassing.

→ *de risico's voor de menselijke gezondheid of het milieu (bv. door ongevallen)*:

Deze zijn zeer beperkt en worden vermeld in het gedeelte 'milieueffecten'.

→ *de orde van grootte en het ruimtelijk bereik van de effecten (geografisch gebied en om-vang van de bevolking die getroffen kan worden):*

De omvang en reikwijdte van de effecten zijn beperkt en blijven beperkt tot de perimeter van het plan.

→ *de waarde en kwetsbaarheid van het gebied dat kan worden beïnvloed gelet op:*

- *bijzondere natuurlijke kenmerken of 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

Invloed van de opheffing op andere plannen of regelingen of op projecten

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.

5. Conclusies

Sinds 2020 voert de Stad Brussel een beleid van administratieve vereenvoudiging van haar gemeentelijke stedenbouwkundige plannen en verordeningen. Op het grondgebied van de Stad bevinden zich meer dan zestig bijzondere bestemmingsplannen (BBP). Veel van deze BBP's zijn goedgekeurd vóór 2001, toen het Gewestelijk Bestemmingsplan (GBP) werd aangenomen. Sommige BBP's zijn voltooid, sommige zijn verouderd en sommige kunnen worden vervangen door de verschillende bestaande gewestelijke plannen en verordeningen.

Van de BBP's die a priori kunnen worden opgeheven, heeft de Stad het BBP nr. 48/15-16bis "Reper-Vreven" in Laken opgenomen.

De totale opheffing van het BBP "Reper-Vreven" is gerechtvaardigd in plaats van een wijziging en wordt gevraagd om de volgende redenen:

1. Dankzij de toepassing van de voorschriften van het BBP konden de doelstellingen worden bereikt, namelijk: behoud van woningen en bijbehorende voorzieningen, met name scholen, instandhouding van een ambachtelijke sector, bescherming van de binnenblokken en ervoor zorgen dat deze worden beplant, vaststelling van een kader voor de bouwhoogten en vaststelling van esthetische voorschriften (materialen, daken, antennes).
2. Het BBP stelt slechts weinig uitdagingen in verband met andere regelgevingen, waarvan de belangrijkste de volgende zijn:
   a. Het BBP verbiedt/beperkt bepaalde secundaire bestemmingen in sterkere mate dan het GBP (kantoren, ambachtelijke activiteiten, soorten voorzieningen en handelszaken in woongebieden, maar ook woningen en handelszaken in gebieden voor voorzieningengebieden, enz.)) en stelt daarentegen geen drempels vast voor bepaalde functies (oppervlakten voor voorzieningen, handelszaken, ambachtelijke activiteiten en aantal hotelkamers), waardoor het BBP in dit opzicht impliciet wordt opgeheven. Het feit dat handel in het BBP geen hoofdbestemming is in het LVH van het GBP brengt ook een impliciete opheffing met zich mee.
   De toegestane **mix** en de drempels gedefinieerd door het GBP beantwoorden echter méér aan de huidige doelstellingen op dat vlak, zowel gewestelijk als gemeentelijk (GPDO, GemPDO, algemeen beleidsprogramma 2024-2030).
   b. Het BBP definieert **bouwhoogten** die vergelijkbaar zijn met de bestaande bouwhoogten. De toepassing van de GSV zal niet kunnen leiden tot een algehele toename van de bouwhoogten.
   c. Het BBP voorziet zones voor koeren en tuinen. De opheffing van het BBP en de toepassing van de GSV op gebouwen zou op lange termijn resulteren in een lichte toename van de **diepte** van de gebouwen (geleidelijk aan) in de woonzone, terwijl het in de zone voor bijgebouwen niet langer mogelijk zou zijn om de volledige zone te bezetten. Aangezien de perimeter volledig verstedelijkt is, zouden de mogelijkheden om binnen het blok te bouwen in het geval dat het BBP wordt opgeheven over het algemeen gelijk blijven. De doorlaatbaarheid en de kwaliteit van de **binnengebieden** is echter een actuele uitdaging (GPDO, algemeen beleidsprogramma 2024-2030, gemeentelijke aanbevelingen over de binnengebieden van bouwblokken) waaraan de GSV en het GBP (voorschrift 0.6) beter beantwoorden dan het BBP.
   d. Sommige voorschriften in het BBP hebben betrekking op de **fysieke kenmerken van gebouwen**:
      - dakkapellen en antennes: deze kwesties vallen onder de GSV en onder het besluit van "geringe omvang" in het geval van de antennes;
      - materialen, omheiningen tussen zones voor koeren en tuinen, binnenhoogte van panden: deze

kwesties vallen niet onder de GSV, maar vormen op zichzelf geen probleem, omdat ze kunnen worden geregeld door het principe van goede ruimtelijke ordening. Daarnaast zijn sommige panden ook opgenomen in de Wettelijke inventaris van de monumenten en gehelen.

e. Het BBP beperkt het aantal opritten per woningblok. De GSV staat niet toe dat dit aantal wordt beperkt, maar het komt zelden voor dat de percelen breed genoeg zijn voor meer dan één oprit.
f. Twee **rooilijnen** zijn overigens niet bevestigd, maar zijn op dit moment feitelijke rooilijnen waarvan het niet zinvol wordt geacht ze te bevestigen.

Ten aanzien van deze uitdagingen moeten worden vastgesteld dat de voorschriften van de GSV, het GBP en de toepassing van het principe van goede ruimtelijke ordening, zoals het respect voor de omliggende bebouwde omgeving, het mogelijk zullen maken om de ontwikkelingsprojecten op een harmonieuze manier in te passen.

3. De opheffing van het BBP is in lijn met de doelstelling van de gemeente om haar bijzondere bestemmingsplannen op te schonen.
4. Meerdere voorschriften van het BBP worden impliciet opgeheven voor zover zij zaken toelaten die het GBP niet toelaat, in het licht van de verklarende omzendbrief nr. 15 betreffende het stelsel van de impliciete opheffing van 28/06/2001. De opheffing van het BBP zal de planologische context dan ook vereenvoudigen. Evenzo, aangezien de in het BBP gebruikte, maar niet gedefinieerde begrippen voor interpretatie vatbaar zijn, zal de opheffing van het BBP de juridische situatie op dit gebied verduidelijken.