VILLE DE BRUXELLES
STAD BRUSSEL

DEPARTEMENT DEVELOPPEMENT URBAIN – PLANIFICATION ET DEVELOPPEMENT

DEPARTEMENT STADSONTWIKKELING - PLANNING EN ONTWIKKELING

QUARTIER SQUARE PRINCE CHARLES
PRINS KAREL SQUARE WIJK

PLAN PARTICULIER D'AFFECTATION DU SOL N°

48/05-48/06b

BIJZONDER BESTEMMINGSPLAN NR.

ABROGATION TOTALE
TOTALE OPHEFFING

Ilots compris entre le cimetière de la Ville de Bruxelles, la rue des artistes, la drève Sainte-Anne, la Donation Royale, la rue du Mont Saint-Alban, le boulevard Emile Bockstael, la rue Champ de la Couronne

Huizenblokken begrepen tussen het kerkhof van de stad Brussel, de Kunstenaarsstraat, de Sint-Anna dreef, de Koninklijke Schenking, de Albaanbergstraat, de Emile Bockstaellaan, de Kroonveldstraat

Réf. Nova : 04/PPAS/166534 et/en 04/PPAS/166536

Réf. Région : BRU_0066_001_ et/en BRU_0066_003_A

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 Itscheit,
Directeur

Le Collège / Het College,

Anaïs MAES

11/03/2026

Colofon

Opdracht

Opheffingsverslag van het BBP 48/05 "Prins Karel Square Wijk", KB 20.10.1956, en van gewijzigd BBP 48/06b, KB 31.05.1990.

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. 48/05 (KB 20-10-1956) en

de gedeeltelijke wijziging nr. 48/06b (KB 31-05-1990)

“Prins Karel Square Wijk”

Stad Brussel

Oktober 2025

Inhoudstafel

1. INLEIDING EN ACHTERGROND 1

1.1. INLEIDING 2

1.2. VOORSTELLING VAN DE OP TE HEFFEN BBP'S 2

1.2.1. Locatie van de perimeter en context 2

1.2.2. Grafische voorschriften 5

1.2.3. Schriftelijke voorschriften 9

1.3. DOELSTELLINGEN VAN HET BBP EN ONTWIKKELING VAN DE WIJK 17

2. ANALYSE VAN DE BESTAANDE SITUATIE 23

2.1. FEITELIJKE BESTAANDE SITUATIE 24

2.1.1. Zone voor hoofdgebouwen en van aaneengesloten woningbouw 26

2.1.2. Zone voor bijgebouwen 29

2.1.3. Nijverheidszone 30

2.1.4. Achteruitbouwzone of bouwvrijestrook 30

2.1.5. Verplichte zone der hoven (BBP nr. 48-05) en zone van koeren en tuinen (BBP nr. 48-06b) 31

2.1.6. Zone voor gebouwen met openbare bestemming 31

2.1.7. Zone bestemd voor uitrustingen van gemeenschappelijk belang en/of openbare diensten 32

2.1.8. Groene zone of zone voor groene ruimte 33

2.1.9. Wegen en openbare ruimte 34

2.1.10. Balans van de bestaande feitelijke toestand in relatie tot het BBP 35

2.2. BESTAANDE RECHTSTOESTAND 36

2.2.1. Analyse in relatie tot het GBP 36

2.2.2. Analyse in relatie tot de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening (GSV) 48

2.2.3. Analyse van het Gewestelijk Plan voor Duurzame Ontwikkeling (GPDO) 54

2.2.4. Analyse in relatie tot het Gemeentelijk Plan voor Duurzame Ontwikkeling (GemPDO) 57

2.2.5. Analyse in relatie tot andere plannen of aanbevelingen 60

2.2.6. Analyse in relatie tot de verkavelingsvergunningen 63

2.2.7. Analyse in relatie tot de rooilijnen 63

2.2.8. Analyse in relatie tot het erfgoed 65

2.2.9. Openbare grond 66

2.2.10. Belangrijke bouwvergunningen 67

2.2.11. Leegstaande panden 68

3. UITDAGINGEN IN VERBAND MET DE OPHEFFING 70

BALANS VAN DE BELANGRIJKSTE UITDAGINGEN 71

4. ANALYSE VAN DE TE VERWACHTEN EFFECTEN 73

4.1. MILIEUEFFECTEN TEN GEVOLGE VAN DE OPHEFFING 74

4.1.1. Stedenbouw 75

4.1.2. Erfgoed 76

4.1.3. Economisch en sociaal domein 78
4.1.4. Mobiliteit 84
4.1.5. Geluids- en trillingsomgeving 88
4.1.6. Microklimaat 93
4.1.7. Luchtkwaliteit 94
4.1.8. Bodem, grond en water 96
4.1.9. Flora en fauna 104
4.1.10. Energie 107
4.1.11. Afval 107
4.1.12. De mens 108
4.2. ONTBREKEN VAN AANZIENLIJKE EFFECTEN OP HET MILIEU 109
5. CONCLUSIES 111

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. 48/05 “Prins Karel Wijk” en de gedeeltelijke wijziging ervan, het BBP nr. 48/06b, volledig op te heffen.

1.2. VOORSTELLING VAN DE OP TE HEFFEN BBP’S

Op 20 oktober 1956 werd het BBP nr. 48/05 "Prins Karel Square Wijk" definitief goedgekeurd.
Op 31 mei 1990 werd, onder de invloed van het sectorplan, het BBP tot wijziging van dit BBP, BBP nr. 48/06b, definitief goedgekeurd.

1.2.1. Locatie van de perimeter en context

De perimeter van BBP nr. 48/05 bevindt zich deels in de wijk "Houba" en deels in de wijk "Oud Laken Oost" van de Stad Brussel. De perimeter ligt tussen de begraafplaats van de Stad Brussel, de Kunstenaarsstraat, de Sint-Annadreef, de Koninklijke Schenking (of "Donderberg"), de Sint-Albaansbergstraat, de Emile Bockstaellaan en de Kroonveldstraat (langs de spoorweg).

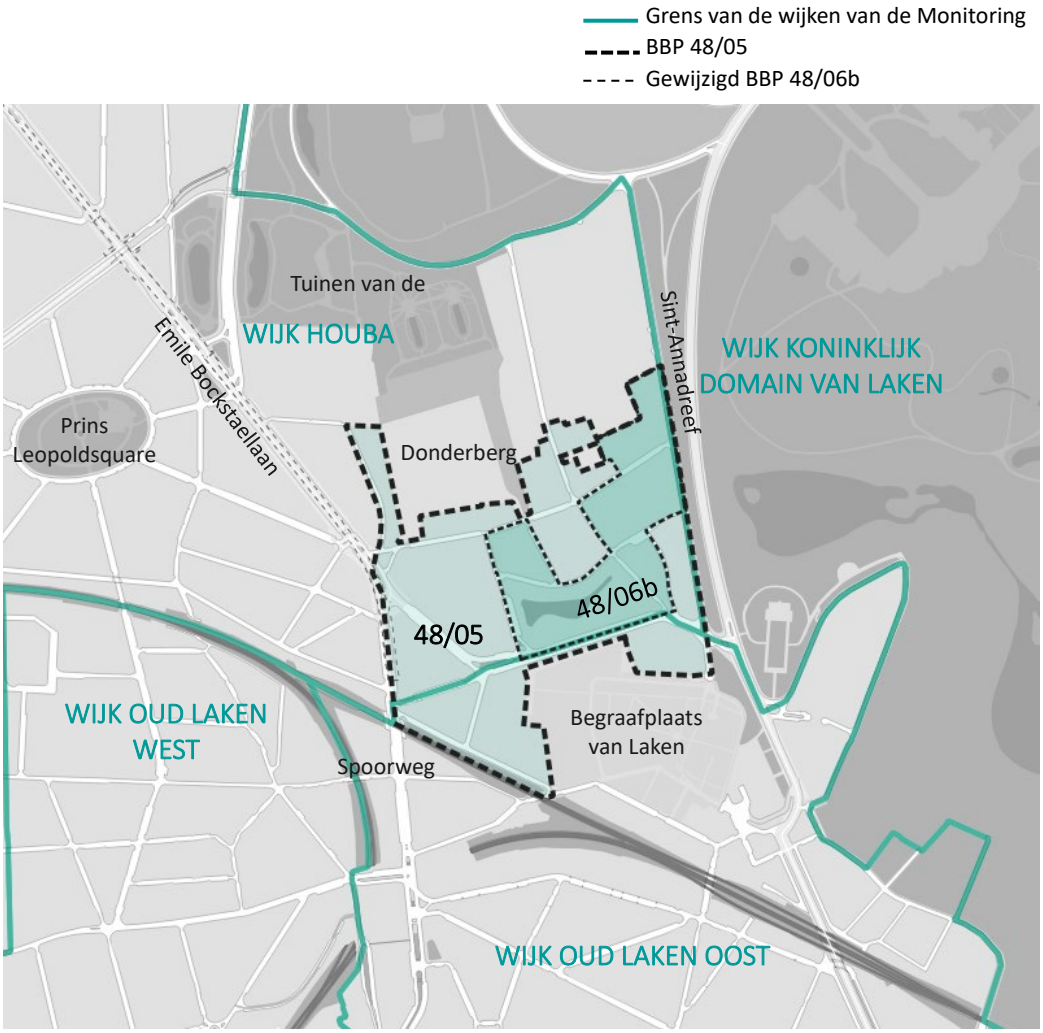
Hij heeft een oppervlakte van ongeveer 179.000m².



Kaart 1: Locatie van de perimeter binnen de gemeente



Kaart 2: Locatie van de perimeter in zijn context (Google Satellite)



Kaart 3: Afbakening van BBP 48/05 en het wijzigings-BBP 48/06b (basemap: Urbis)

De perimeter maakt deel uit van een overwegend gesloten gebouwd woongebied. Er is een blok gereserveerd voor scholen en een ander blok voor het Prins Karel Square park, waar ook een school is gevestigd. In sommige

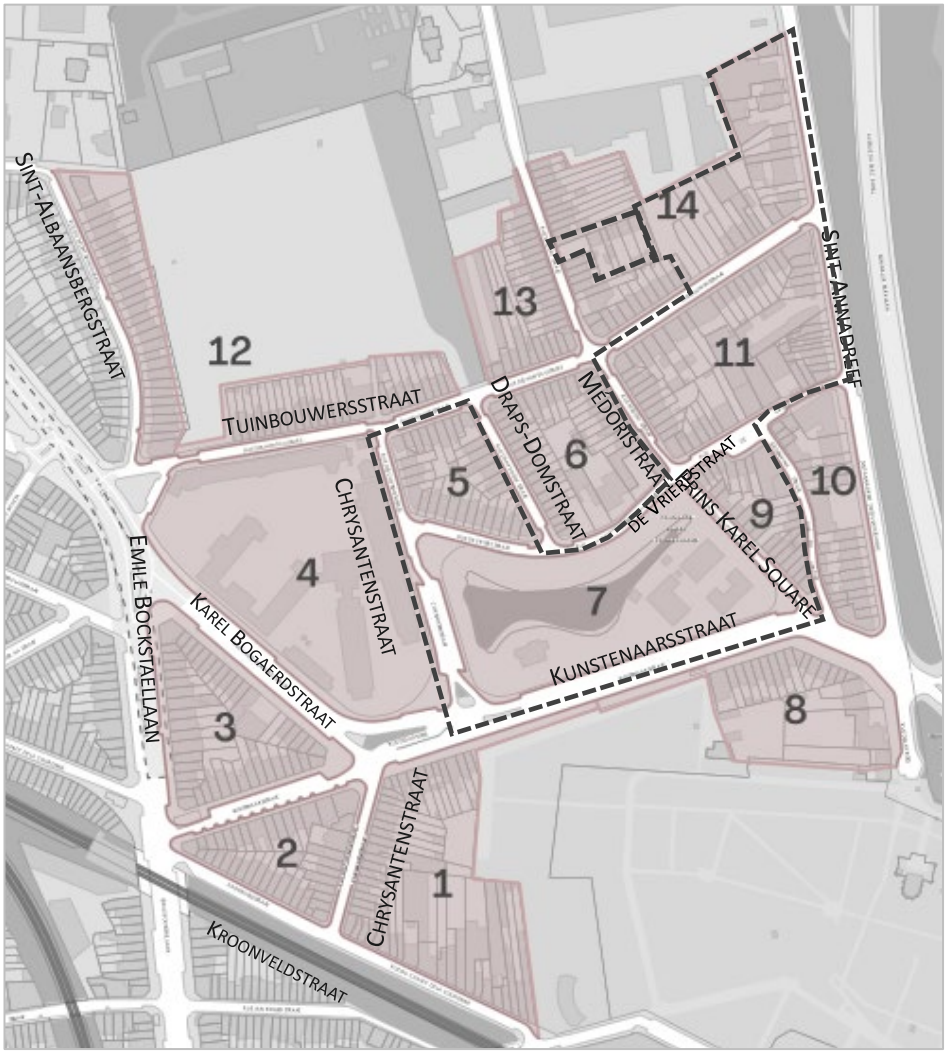
blokken zijn er nog steeds productieactiviteiten. De woonblokken zijn ofwel “interieurblokken” ofwel “tuinblokken”[1].

Het BBP "Prins Karel Square Wijk", zoals aangenomen in 1956, bestaat uit grafische voorschriften (een ontwikkelingsplan) en schriftelijke voorschriften.

Het wijzigings-BBP 48/06b van 1990 bevat ook grafische voorschriften (een ontwikkelingsplan en een plan van de bestaande situatie) en schriftelijke voorschriften.

Alle voorschriften worden uiteengezet op de volgende pagina's.

Voor de duidelijkheid gebruiken we de nummering van de blokken zoals voorgesteld door de Stad Brussel, zoals weergegeven op de kaart hieronder [2]:



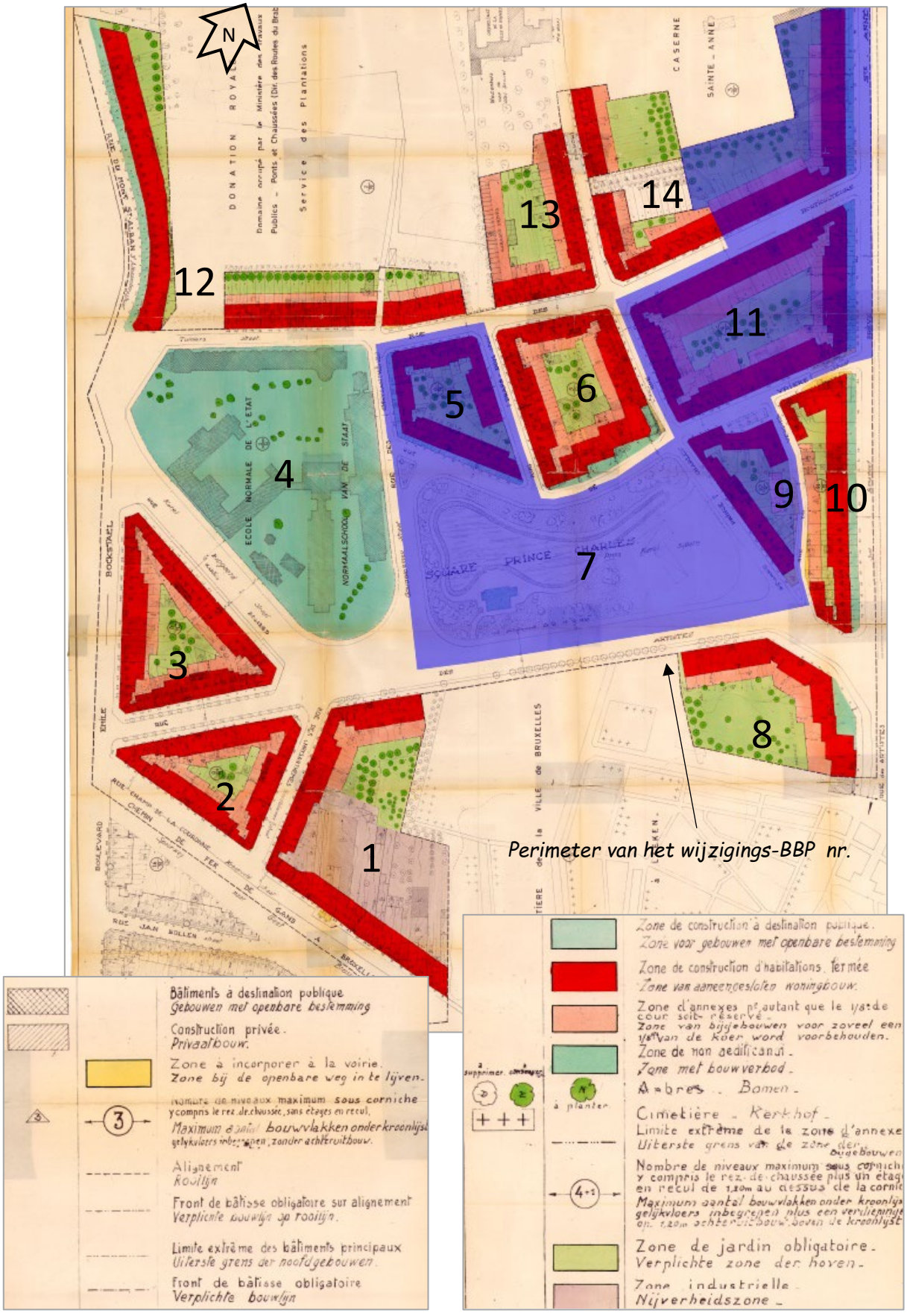
Kaart 4: Nummering van de blokken (of delen van blokken) gebruikt in dit verslag

[1] Volgens de betekenis uit de aanbevelingen voor de binnengebieden van bouwblokken goedgekeurd door het College van Burgemeester en Schepenen op 22/06/23 (zie titel *2.2.5.*)

[2] Er moet worden opgemerkt dat voor het blok dat hier "1" wordt genoemd tussen de Kroonveldstraat, de Chrysantenstraat, de Kunstenaarsstraat en de begraafplaats van de Stad Brussel, de letterlijke voorschriften van BBP 48/05 verwijzen naar een andere nummering waarbij dit blok nummer "12R" krijgt

1.2.2. Grafische voorschriften

BBP nr. 48/05



Plan van aanleg BBP nr. 48/05

BBP 48/05 omvat de volgende zones:

- Zone van aaneengesloten woningbouw : deze bevinden zich in alle blokken behalve blok 4 en het blok van het Prins Karelsquare (blok 7);
- Zone van bijgebouwen voor zoveel een 1/8de van de koer wordt voorbehouden : deze bevinden zich aan de achterkant van de bovengenoemde woongebieden, met uitzondering van:
  - een deel van blok 1, dat een nijverheidszone in het binnengebied van het blok bevat;
  - blok 5, dat beperkt is qua omvang;
  - blok 12;
- Zones met bouwverbod : dit zijn in wezen de achterbouwstroken van blokken 5, 6, 8, 10, 11, 12 en 14;
- Zone voor gebouwen met openbare bestemming : deze zone is niet opgenomen in de schriftelijke voorschriften , maar wel in de grafische voorschriften (blok 4 (“Normaalschool van de Staat”);
- Verplichte zones der hoven: deze bevinden zich aan de achterkant van de bovengenoemde woonzones, met uitzondering van een deel van blok 1, dat een nijverheidszone bevat in het binnengebied van het blok;
- Nijverheidszone in blok 1;
- Zone bij de openbare weg in te lijven: dit zijn plaatselijke correcties van bepaalde rooilijnen en zien we in blokken 1, 6, 9, 10, 11 en 12.

De huizenblokken nr. 5, 7, 9 en 11 maken deel uit van het wijzigings-BBP 48/06b (zie volgende pagina).



Plan van aanleg BBP nr. 48/06b

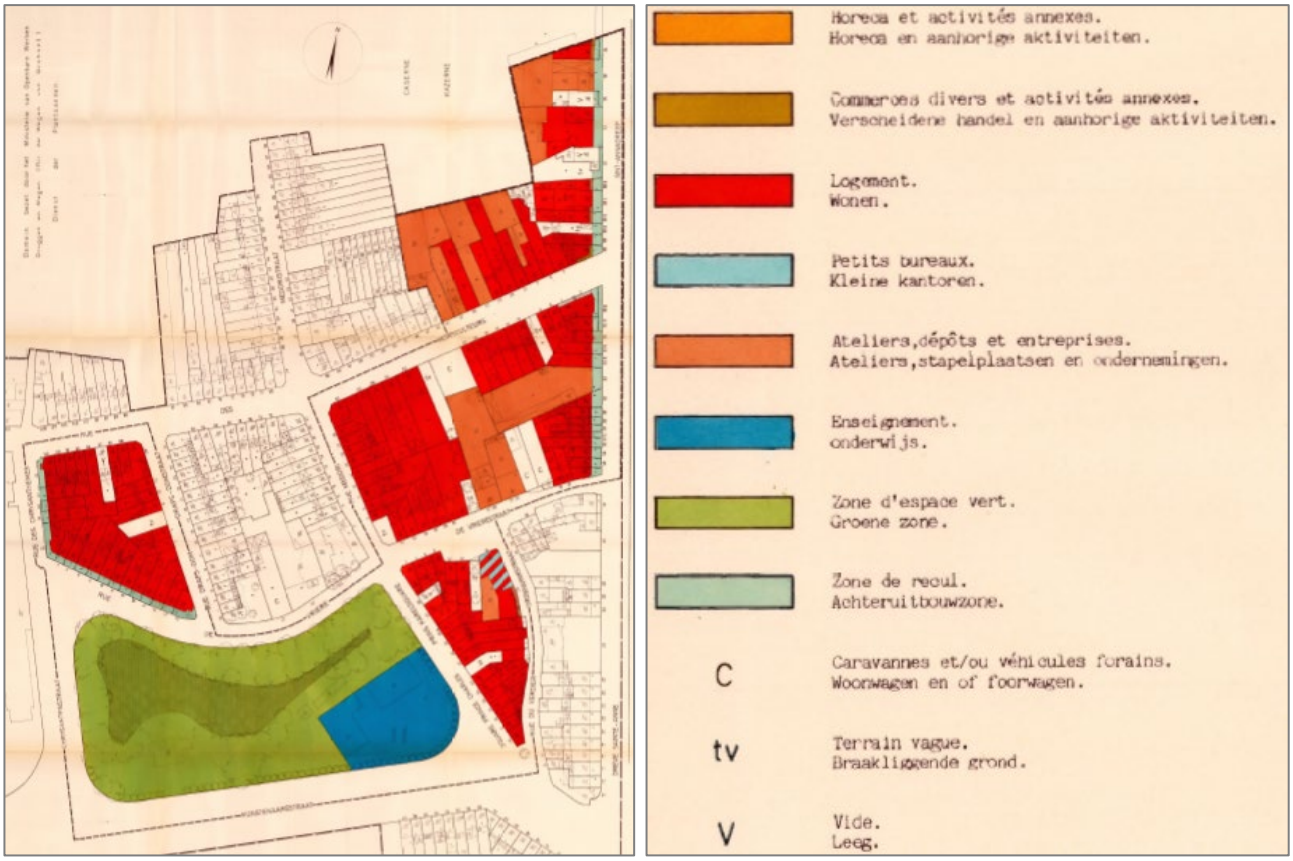
BBP nr. 48/06b omvat de volgende zones:

- Zones voor hoofdgebouwen: deze zones, met als hoofdfunctie huisvesting, zijn te vinden op alle blokken met uitzondering van de Prins Karelsquare (blok 7). Secundaire bestemmingen zijn in deze gebieden toegestaan (zie punt 2.2.1.);
- Achteruitbouwzones: deze zijn te vinden langs de Sint-Annadreef (blokken 11 en 14), en op blok 5, langs de Chrysantenstraat en de Vrièrestraat;
- Zones van koeren en tuinen: deze bevinden zich aan de achterkant van alle zones voor hoofdgebouwen, met uitzondering van de delen die zijn opgenomen in zones voor bijgebouwen;
- Zones voor bijgebouwen: deze vinden we aan de achterkant van bepaalde zones voor hoofdgebouwen, vooral in blok 14, maar ook in blokken 11 en 9.
- Zone voor uitrustingen van algemeen belang en/of van openbare diensten: dit is de schoolzone op de Prins Karelsquare (blok 7);
- Groene zone: het gaat om een het deel van de Prins Karelsquare dat niet wordt ingenomen door de school;

Daarnaast bevat BBP nr. 48/06 de volgende grenzen:

- Te behouden of erop te richten gevel volgens hetzelfde ritme: in blok 5 gaat het om de gevels van de Vrièrestraat en het grootste deel van de gevels van de Chrysantenstraat; in blok 9 om het grootste deel van de gevels aan de Prins Karelsquare en de Vrièrestraat; in blok 11 gaat het alleen om de hoek tussen de Vrièrestraat en de Sint-Annadreef.
- In een harmonische stijl op te richten gevel: het gaat om alle andere gevels.

Het plan van de bestaande situatie bij de wijziging van het BBP in 1990 laat zien dat het gebied al grotendeels verstedelijkt was zoals het nu is, met uitzondering van een paar lege ruimten binnen elk blok. Het plan geeft met name de bestaande werkplaatsen, magazijnen en bedrijven aan. Alleen deze bestaande voorzieningen zijn toegestaan, voor zover ze verenigbaar zijn met de woonfunctie. Het plan laat ook zien dat de school al op de Prins Karelsquare stond.



Plan van de bestaande toestand- 1988, BBP nr. 48/06b

1.2.3. Schriftelijke voorschriften

BBP nr. 48/05

STEDEBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

BIJZONDER PLAN 48-05.

WIJK : PRINS KAREL SQUARE

Omschreven door de begraafplaats van de Stad Brussel, de Kunstenaarsstraat, de Sint Annadreef, de Sint Annakazerne, de Koninklijke Schenking, de Sint Albaanbergstraat, de Emile Bockstaellaan en de Kroonveldstraat

- - - - - -

Al de voorschriften van het Stedelijk Bouwreglement blijven van toepassing voor zover ze niet gewijzigd worden door de navolgende bijzondere voorschriften :

Artikel I. Strook voor gesloten woningbouw

(karmijn kleur)

Geheel de strook is bestemd voor verblijfsgebouwen uitgezonderd het huizenblok 12 R (begrepen tussen de Kroonveldstraat, Goudbloemenstraat, Kunstenaarsstraat, de begraafplaats van de stad Brussel te Laeken) hetwelk dient beschouwd als half-nijverheidsblok.

a) Uiterste grens der hoofdgebouwen

De uiterste grens der hoofdgebouwen is aangeduid op het plan.

In geval van herkaveling der percelen, kunnen de uiterste grenzen der hoofdgebouwen gewijzigd worden.

b) Aantal bouwvlakken

De te bouwen, weder op te bouwen of te verhogen constructies, dienen hoogstens het aantal normale bouwvlakken te begrijpen vermeld op het plan (zie art.50 van het Stedelijk Bouwreglement)

c) Daken

Daken onder vorm van terras, platte daken en daken « à la Mansard » zijn verboden.

Artikel 2 – strook voor bijgebouwen en koeren

(licht vermiljoen gekleurd)

Het optrekken van bijgebouwen tussen de uiterste grens der hoofdgebouwen en de grens van de verplichte strook voor de tuinen is toegelaten voor zover :

1) het achtste koer in vrije en open lucht voorbehouden wordt aan de achterkant van het perceel ;

2) dat de lokalen niet tot woonplaats dienen ;

3) dat de totale hoogte van deze bijgebouwen,nok van het dak inbegrepen, geen 4,oo m ; overtreft, te rekenen vanaf het nulpeil (± 0,oo m) van het gaanpad, genomen aan de voet en in de as van de hoofdgevel van het gebouw of perceel, langsheen de openbare weg.

De in deze strook bestaande bijgebouwen waarvan de hoogte de 4,oo m. overtreft,gerekend vanaf het nulpeil van het gaanpad, mogen deze hoogte behouden indien de werken, die er worden aan uitgevoerd bestaan uit herstellingenbinnenshuis ; hun hoogte dient verminderd tot deze die is opgelegd in geval van versterkingswerken of heropbouw.

De toelating tot het oprichten of het wederoprichten van een bijgebouw palend aan het hoofdgebouw, wordt enkel afgeleverd indien al de bestaande gebouwen dewelke zich bevinden binnen de verplichte tuinstrook afgebroken zijn.

Artikel 3 – Verplichte tuinstrook.

(licht groen gekleurd)

Geen enkele constructie wordt toegelaten binnen deze strook dewelke uitsluitend voorbehouden blijft aan de tuinen en de aanplanting van bomen.

Aan de gebouwen welke zich binnen deze strook bevinden mogen geen versterkingswerken worden uitgevoerd.

Artikel 4 – Bouwvrije strook

(smaragd groen gekleurd)

De diepte van deze strook is aangegeven op het bijzonder plan.

Zij dient aangelegd als lusttuintje (zie art.35 van het Stedelijk Bouwreglement)

a) Afsluiting :

De afsluitingen langsheen de rooilijn van de straat dienen te bestaan uit lage muurtjes met maximum 1,oo m hoogte uit te voeren in siersteen gelijkaardig aan deze gebruikt voor de hoofdgevel van het gebouw,met grondmuur van arduin en kap van siersteen,gedubbeld met een groene haag dewelke steeds op 1,50 m hoogte dient gehouden.

b) Handel

Het is verboden de strook aan te wenden tot het uitoefenen van een handel, er reclames of uithangborden van welke aard, type of afmetingen ook, aan te brengen.

Het zal nochtans toegelaten zijn, als enig buitenwaarts herkenningsteken, een bronzen of koperen plaat te hechten aan de gevel of aan de afsluiting van het hofje. De maten van deze plaat mogen 30 cm. hoogte en 40 cm. breedte niet te boven gaan.

- - - - - - -

WIJK PRINS KARELSQUARE - SINT-ANNADREEF.

STEDEBOUWKUNDIG VOORSCHRIFTENBOEK VAN HET B.P.A. nr. 48-06 b

Art. 1. - Algemeenheden

De maatregelen van aanleg die grafisch op het plan uitgedrukt staan, worden aangevuld en gedetailleerd door de onderhavige voorschriften; zij omschrijven bovendien nauwkeurig de niet op het plan weergegeven beschikkingen welke niet vatbaar zijn voor grafische voorstelling.

De huidige voorschriften wijken niet af van de verschillende van kracht zijnde reglementen en onderrichtingen, behalve andersluidende hierna vermelde beschikking.
De van kracht zijnde bouwverordeningen blijven van toepassing met uitzondering van de voorschriften van onderhavig plan betreffende de inplanting, het volume en de esthetiek van gebouwen en afsluitingen, alsmede deze betreffende koeren en tuinen.

Richtpunten : Het plan en de voorschriften vermelden de politienummers toegewezen aan de percelen zoals zij bestaan op de datum dat het plan van kracht wordt. In geval van wijziging van deze nummering of van de perceelsgewijze indeling wordt alleen de op het plan voorkomende nummering in aanmerking genomen voor het interpreteren van de stedebouwkundige voorschriften.

Art. 2. - Bestemming van de gebouwen

2.1. De gebouwen zijn bestemd voor één- of meergezinswoningen. Ze zijn ook bestemd voor wonen en zijn openbare en private aanhorigheden, voor handel en kleine ambachten enkel op de gelijkvloerse verdieping van de gebouwen.

2.2. Ondernemingen, ateliers en stapelplaatsen zijn toegelaten op de percelen waar deze aktiviteiten worden uitgeoefend op het ogenblik dat het plan van kracht wordt. Deze aktiviteiten zijn toegelaten op voorwaarde dat ze verenigbaar zijn met de woonfunctie van de wijk en dat ze niet van die aard zijn dat ze de structuur of het esthetisch uitzicht van de wijk verstoren.

2.3. Het installeren van bureaus is toegelaten voor zover deze aanvullende aktiviteiten zijn van de bestemmingen toegelaten onder de punten 2.1. en 2.2.

2.4. Het plan geeft een zone voor uitrustingen van algemeen belang en/of openbare diensten weer. In geval deze bestemming ophoudt te bestaan, wordt de zone ingelijfd bij de groene zone die ze omsluit en is ze onderworpen aan dezelfde voorschriften.

Art. 3. - Zone voor hoofdgebouwen

3.1. Algemene bepalingen

3.1.1. Het maximum aantal bouwlagen per gebouw staat op het plan aangeduid.

3.1.2. Het plan geeft de verplichte bouwgrenzen, de rooilijn en de uiterste grens van de gebouwen aan. De bouwgrens ligt verplichtend op de rooilijn, uitgezonderd in een achteruitbouwzone waar de bouwgrens uitdrukkelijk aangeduid is.
De uiterste grens van de gebouwen en de bouwgrens omvatten alle uitsprongen, uitgezonderd loggias, uitbouw, bow-windows en verscheidene bouwkundige elementen. De afstanden tot de rooilijnen (in meter) worden steeds loodrecht op deze laatste gemeten.

3.1.3. In geval de zone voor hoofdgebouwen zich over een volledig perceel uitstrekt moeten één of meerdere ruimten vrijgelaten worden vanaf de eerste verdieping, voldoende om de verlichting en de verluchting van de woonvertrekken te verzekeren.

3.1.4. Hoogte der lokalen :
Met uitzondering van deze gebruikt als parking of kelders, dienen alle lokalen een vrije hoogte te hebben van minimum 2,60 m en van minimum 2,40 m voor de lokalen gelegen onder het dak.

3.1.5. Beperkende maatregelen.

Zonder afbreuk te doen aan het feit dat de bouw- of verkavelingsaanvragen in overeenstemming dienen te zijn met de geldende voorschriften betreffende het bouwen en de ruimtelijke ordening, kan het afleveren van de vergunning ondergeschikt gemaakt worden aan enerzijds :

- het naleven van esthetische voorwaarden die onder meer betrekking hebben op de architekturale eenheid, het eerbiedigen van het architekturaal ritme der gevels, het vrijwaren van de perspektieven, het spel der daken alsmede op de aard van de materialen te gebruiken voor de voor- en achtergevels en voor de afsluitingen;

anderzijds :

- het naleven van de voorwaarden in verband met de hygiëne en de rust van de omgeving, de stabiliteit der konstrukties, alsmede deze betreffende de vrijwaring tegen brand.

3.2. Zone voor gebouwen waarvan de gevels te behouden zijn of op te richten zijn volgens eenzelfde ritme (met gele rand op het plan)

3.2.1. De te behouden gevels of de gevels op te richten volgens eenzelfde ritme zijn op het plan aangeduid.
Wanneer de gevels bewaard blijven, moeten ze samen met de daken ofwel in de bestaande toestand behouden of gerestaureerd worden (wat betreft de architektuur en de materialen), steunend op de ter plaatse teruggevonden oorspronkelijke elementen of op archiefdokumenten, en dit met eerbiediging van het straatbeeld.
In geval van restauratiewerken, kan de gedeeltelijke afbraak en heropbouw toegelaten worden om technische redenen. Deze werken worden uitgevoerd volgens de reeds bepaalde beschikkingen.
De architekturale behandeling van de gelijkvloerse verdiepingen bestemd voor handelsdoeleinden, mag zo worden opgevat dat een goede uitbating mogelijk wordt gemaakt, doch er dient over gewaakt dat de aard van de gebruikte materialen en het algemeen karakter van de gevel geëerbiedigd blijven.
Zolders mogen tot woonruimten worden omgebouwd, hiervoor mogen openingen in de daken worden aangebracht voor de verlichting van deze lokalen, maar enkel op voorwaarde dat ze zich volkomen integreren met het oude karakter van het dak.

3.2.2. De totale wederopbouw van een afzonderlijk gebouw of van een groep gebouwen kan toegelaten worden. In dit geval moeten de gevels opgetrokken worden op dezelfde bouwlijn en volgens hetzelfde ritme als dit van de afgebroken gevel of groep van gevels, en dit met behoud van het eigen karakter van het stadsstramien beschreven in paragraaf 3.3.1. De maximale hoogte onder de kroonlijst is deze zoals voorgeschreven in paragraaf 3.3.2.

3.2.3. Daken van de nieuwe gebouwen
De bepalingen van paragraaf 3.3.3. zijn van toepassing.

3.2.4. Materialen van de nieuwe gebouwen
De bepalingen van paragraaf 3.3.4. zijn van toepassing.

3.3. Zone voor gebouwen waarvan de gevels op te richten zijn in een bouwstijl met harmonische verhoudingen (met paarse rand op het plan)

3.3.1. De architekturale kompositie van de voor- en achtergevels van de gebouwen, aangeduid met paarse rand op het plan, steunt op een spel van gesloten (muren) en open (vensters) en eerbiedigt het stadsstramien. Het vensterglas zal minstens 0,10 m in achteruitbouw op het vlak van de voorgevel dienen aangebracht te worden.

3.3.2. Het plan geeft het aantal bouwvlakken aan onder de kroonlijst van de nieuwe gebouwen, en dit vanaf het grondpeil, genomen aan de voet en in de as van de gevel.
De maximumhoogten onder de kroonlijst zijn de volgende :
- voor de gebouwen met 3 bouwvlakken : 10,80 m
- voor de gebouwen met 4 bouwvlakken : 13,60 m.

Wanneer de kelders natuurlijk verlicht worden aan de voet van de gevel, mag de vloer van de gelijkvloerse verdieping zich bevinden maximum 1 m boven het trottoirpeil.
De maximumhoogten onder de kroonlijst hierboven bepaald, omvatten de eventuele verhoging die het gevolg zou zijn van een bijkomend bouwvlak voor bewoonde lokalen onder het dak, alsmede de eventuele verhoging van de vloer van de gelijkvloerse verdieping in geval van natuurlijk verlichte kelders.
Indien nodig kan de Stad de verbinding met het ruimteprofiel van de naastliggende eigendommen opleggen.

3.3.3. Daken :
Het plan legt buiten het aantal bouwvlakken, daken met ingebouwde verdieping(en) op, die ofwel samengesteld zijn uit hellende vlakken en vlakke gedeelten ofwel een hellend dak betreffen. In geval van hellende daken is de hellingsgraad begrepen tussen 35° en 50°. In geval van daken met ingebouwde verdieping(en), moeten de hellende vlakken zichtbaar zijn vanaf de straat en aan het geheel een karakter van hellende daken geven.
De helling van de vlakken bedraagt 70° maximum. De maximale hoogte van de nok boven het peil van de kroonlijst bedraagt 7 m voor de hellende daken en 5 m voor de andere types van daken. In de daken mogen beglaasde dakramen (maximum breedte 1,20 m) ingebouwd worden die in hetzelfde vlak van de dakbedekking liggen.
Terrassen mogen ingericht worden in het profiel van het dak op het peil van de bewoonbare zolders.

Geen enkele bouw mag zichtbaar zijn, uitgezonderd de schoorsteenkappen, dakvensters, uitsprongen, trapgevels met dakschild loodrecht op de nok.

De vensterbalk van het terras of van de dakvensters mag eventueel aangebracht worden op 1,20 m maximum onder de kroonlijst, zonder dat deze schikking evenwel het verwezenlijken van een bijkomend bouwvlak onder de kroonlijst tot gevolg zou hebben.
De vlakke gedeelten worden uitgevoerd overeenkomstig art. 5.2.

3.3.4. Materialen :

a)De te gebruiken materialen voor de vanaf de straatkant zichtbare gevels zijn de baksteen en/of bakstenen elementen en/of leien en/of witte of licht okerkleurige beton en/of wit of lichtkleurig geschilderde cement en/of kalkbepleistering en/of de hardsteen en natuurlijke of kunstmatige witte steen. De materialen van de gevel(s) dienen gekozen te worden in funktie van de naastgelegen gevels.
De vensterramen moeten uit natuurlijk of geschilderd hout bestaan of uit geschilderd metaal of in ieder ander materiaal dat hetzelfde uitzicht heeft. De aard en de kleur van de ramen dienen gekozen te worden in funktie van de gebruikte materialen voor de gevel en moeten harmoniseren met deze laatste. Het glas moet van lichte kleur zijn.
De materialen van de kroonlijst of cordonlijst moeten in overeenstemming zijn met deze gebruikt voor de gevel.

b)Daken :
De daken worden afgedekt met natuurlijke of kunstleien of zwarte of rode pannen.

Art. 4. - Zone voor koeren en tuinen

Deze zone is uitsluitend voorbehouden voor ontspanning. Ze moet beplant worden op minstens 50 % van haar oppervlakte. Bestaande bomen moeten behouden blijven.
Op deze zone mogen enkel serres en schuilhuisjes gebouwd worden waarvan de oppervlakte maximaal 8 m2 bedraagt op 1 bouwvlak en dit voor zover deze een esthetisch aspekt waarborgen en de goede aanleg niet in het gedrang brengen.

Art. 5. - Zone voor bijgebouwen

5.1. Deze zone mag gebruikt worden voor het oprichten van bijgebouwen met een plat dak en 1 bouwvlak, waarvan de hoogte maximaal 3 m bedraagt t.o.v. het peil aan de voet van de gevel van het hoofdgebouw, gemeten in de as van de gevel.
Een bijgebouw mag beschikken over een schuin dak voor zover de hellingshoek kleiner is dan 35°. Voor deze laatste konstruktie wordt de hoogte, onder de kroonlijst, beperkt tot 3 m. Wanneer de diepte van het gebouw dusdanig is dat het dak dit laatste niet volledig overdekt, dan wordt de aanleg van een plat dak over een gedeelte van het gebouw toegelaten.
De inplanting en het volume van deze bijgebouwen worden bepaald, rekening houdend met de goede aanleg en in funktie van de aanpalende gebouwen.

5.2. De schikkingen betreffende de materialen en de architectuur der gevels en eventuele hellende daken van deze bijgebouwen, zijn deze bepaald in artikel 3.3. De gebruikte materialen voor de platte daken van het uitspringende gedeelte mogen niet zwart van kleur zijn, maar wel eventueel bedekt worden met grind, en met inachtname van de nodige schikkingen voor de verlichting in funktie van het gebruik der lokalen.
Voor de gehele bebouwde zone zijn ondergrondse konstrukties toegelaten.
Voor de niet bebouwde delen zijn de schikkingen zoals voorzien in artikel 4 van kracht.

Art. 6. - Achteruitbouwstrook

Deze zone dient beplant te worden en is bestemd voor ontspanning. Er mogen noch bovengrondse, noch ondergrondse konstrukties opgericht worden, met uitzondering van de toegangswegen tot de eigendommen. De bestaande konstrukties mogen bewaard en verbouwd worden. In geval van wederopbouw echter dient de bouwgrens nageleefd te worden, zoals vermeld in § 3.1.2.

Art. 7. - Afsluitingen

7.1. Onder voorbehoud van de schikkingen onder artikel 7.2., worden enkel volgende soorten afsluitingen toegelaten tussen niet bebouwde zones :
- muren in metselwerk met eventueel dekoratieve elementen. De totale hoogte is begrepen tussen 1,80 m en 2,20 m.
- tralies of donkergroen geplastifieerd rasterwerk (maximum 1,80 m hoog), eventueel met een levende haag en een muurtje met een maximum hoogte van 0,30 m.

7.2. De afsluitingsmuren langs de straatkant dienen opgericht te worden in harmonie met de aangrenzende gevels.

Art. 8. - Zone bestemd voor uitrustingen van gemeenschappelijk belang en/of openbare diensten

8.1. Op het plan komt een zone voor, bestemd voor onderwijs. De bouwzone wordt beperkt tot een verhouding V/T = 0,4.
De voorschriften vermeld in artikel 3.3. zijn van kracht. De niet bebouwde zone mag geplaveid worden.

8.2. Bij het beëindigen van deze aktiviteit, wordt deze zone opgenomen in de aangrenzende groene zone en wordt aldus onderworpen aan dezelfde voorschriften.

8.3. De wijze van afsluiten is zoals vermeld onder § 9.3.

Art. 9. - Zone voor groene ruimte

9.1. Het park en de vijver blijven ongewijzigd. Enkel onderhoudswerken worden toegelaten alsook het aanleggen van toegangswegen.

9.2. Geen enkele nieuwe konstruktie wordt toegelaten.
De bestaande konstrukties mogen behouden blijven en verbouwd worden, rekening houdend echter met de aard van deze zone.

9.3. De afsluitingen worden verwezenlijkt door middel van tralies met een maximale hoogte van 1,80 m.
Toegangspoorten mogen er in aangebracht worden.

Art. 10. - Garages en parkings

Er kan worden afgeweken van de verplichting standplaatsen voor voertuigen op de eigendommen aan te leggen in de mate dat de bestemming, de bestaande installaties en de voorwaarden van de aanleg ter plaatse, de afwijking noodzakelijk maken.

Art. 11. - Uithangborden en publiciteit

Behalve de uithangborden en publiciteitsmiddelen der handelszaken, is het uitdrukkelijk verboden elke vorm van publiciteit aan te brengen op de gebouwen en de afsluitingen rond de niet bebouwde gronden; openbare aankondigingen maken hierop een uitzondering.
Alle toegelaten uithangborden moeten een verantwoord esthetisch uitzicht hebben, in volmaakte harmonie met de omgeving, en in het bijzonder met het karakter van de gevel alsook van de naburige gevels.
Uithangborden en publiciteit op de daken zijn verboden.

Art. 12. - Verbouwings- en verbeteringswerken

Verbouwings- en verbeteringswerken kunnen toegelaten worden voor de bestaande hoofdgebouwen en de bijgebouwen waarvan de inplanting en het volume groter zijn dan deze door het plan toegelaten, voor zover de inplanting en/of het huidig volume niet wordt gewijzigd en de werken de goede aanleg niet in het gedrang brengen.

Vu pour être annexé à l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 31 mai 1990.

Le Ministre-Président,

(s) Charles PICQUE.

Gezien om te worden gevoegd bij het besluit van de Brusselse-Hoofdstedelijke Executieve van 31 mei 1990.

De Minister-Voorzitter,

(g) Charles PICQUE.

Pour copie conforme
L'Architecte -Chef de Service,
F. GASPAR
(s) F. GASPAR.

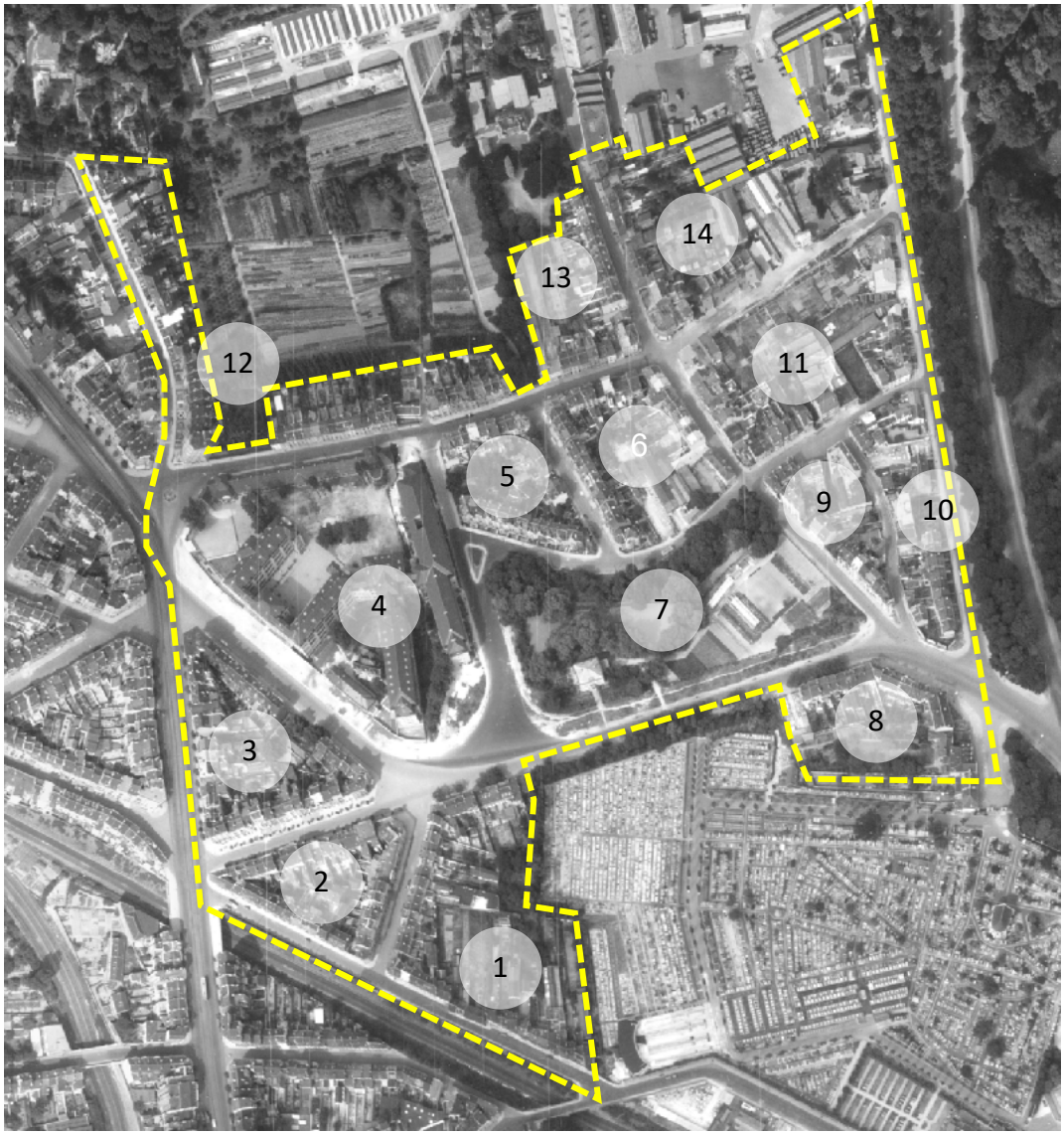
Copie certifiée conforme à l'original
Bruxelles, le 24-09-1999
Par le Collège : Le Collège,
Le Secrétaire,

De opheffing waarnaar in dit verslag wordt verwezen, heeft betrekking op de volledige perimeter en de aangrenzende wegen. Alle schriftelijke en grafische voorschriften met betrekking tot deze 14 blokken moeten worden opgeheven.

1.3. DOELSTELLINGEN VAN HET BBP EN ONTWIKKELING VAN DE WIJK

Door luchtfoto's in de loop van de tijd te analyseren, kunnen we zien hoe het BBP de ontwikkeling van de wijk heeft beïnvloed.

Luchtfoto's laten zien dat het gebied al grotendeels bebouwd was voordat het BBP werd goedgekeurd, op een paar uitzonderingen na, voornamelijk langs de Tuinbouwersstraat (blokken 11 en 14).

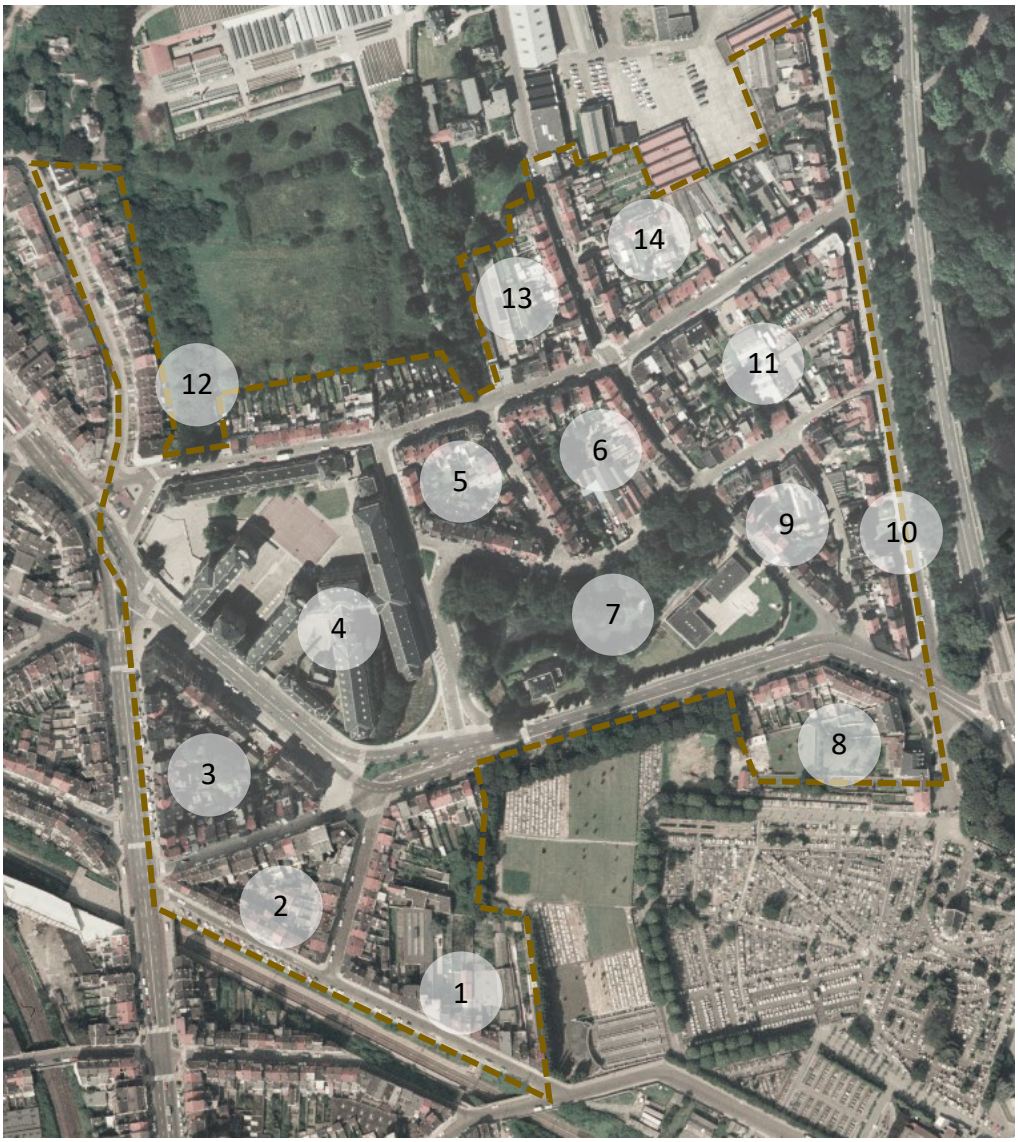


Luchtfoto van de site, 1953 (Bruciel)

Een vergelijking van de foto's van 1953 en 1987 laat zien dat de tuinbouwpercelen op blok 11 vervangen zijn door rijhuizen langs de Tuinbouwersstraat en dat er ook rijhuizen aan de overkant gebouwd zijn, die de bouwlijn van blok 14 vervolledigen, voor de magazijnen van het binnengebied van het blok.

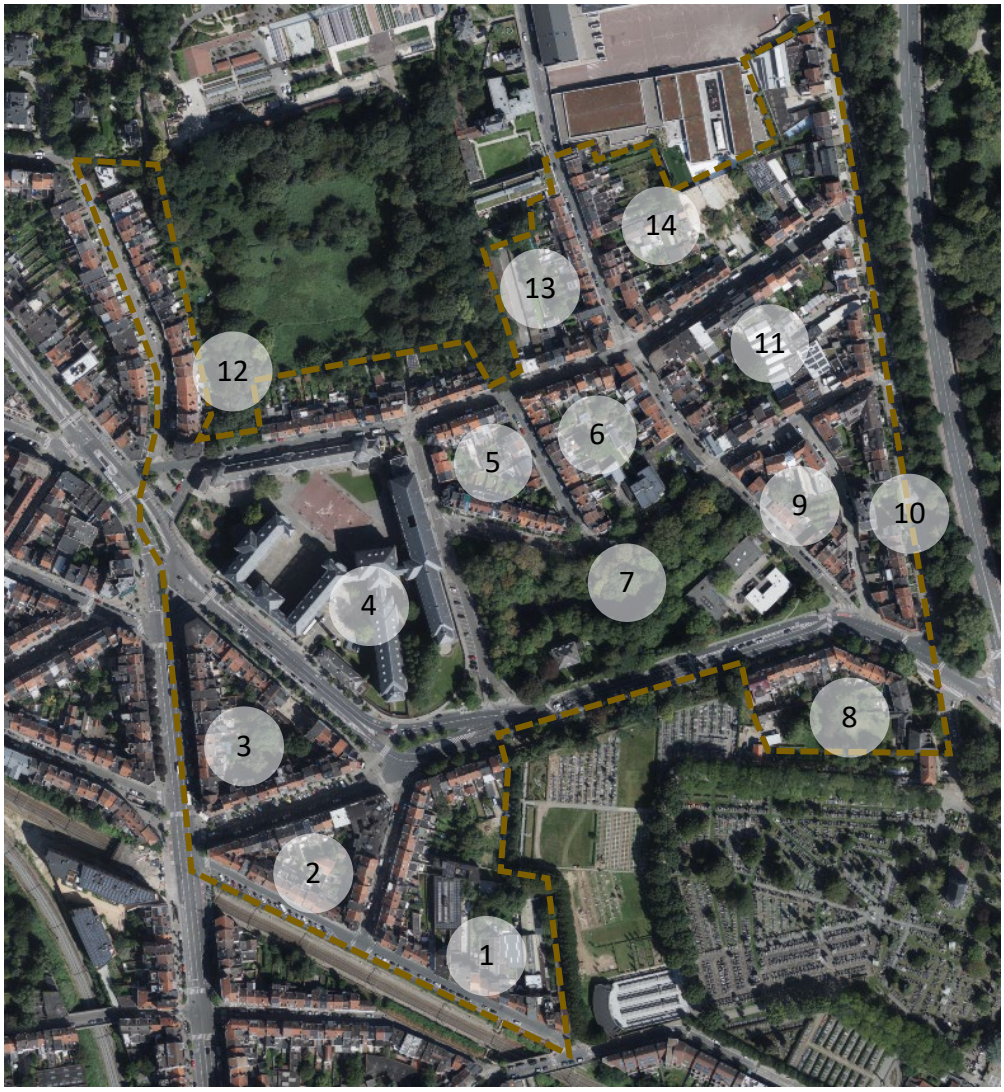
De tuinbouwzone in blok 7 (Prins Karelsquare) is vervangen door de school.

In blok 5 waren een aantal huizen in de Chrysantenstraat nog niet gebouwd.

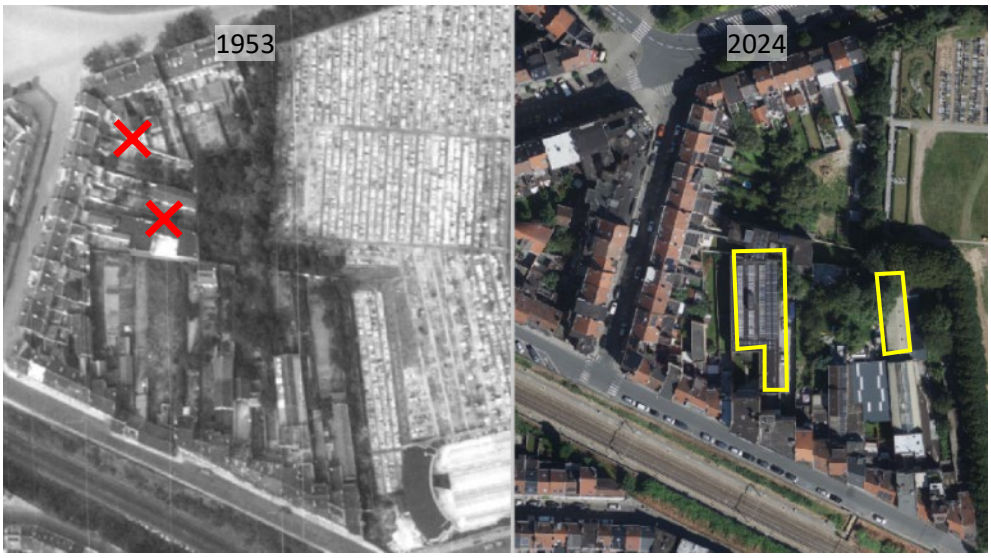


Luchtfoto van de site, 1987 (Bruciel)

In 2024 zien we een lichte daling in de dichtheid van bepaalde binnengebieden van de blokken en een verdichting in de nijverheidszone, waar nieuwe volumes zijn verschenen (blok 1).



Luchtfoto van de site, 2024 (Bruciel)



Blok 1: verwijderde volumes in het binnengebied van het blok in de woonzone en toegevoegde volumes in de nijverheidszone



Blok 3: verwijderde volumes in het binnengebied van het blok



Blok 6: verwijderde volumes in het binnengebied van het blok

Als we ons concentreren op de zones voor bijgebouwen van het wijzigings-BBP 48/06b, zien we dat deze overeenkomen met zones waar zich werkplaatsen/magazijnen bevonden toen het BBP werd gecreëerd, die in het oorspronkelijke BBP waren opgenomen als verplichte tuinzones. De ontwikkeling was echter niet in overeenstemming met het BBP, dat voorzag in de uitbreiding van de woonwijk met aaneengesloten woningbouw en met tuinzone aan de achterzijde, terwijl de bestaande productieactiviteiten bleven bestaan.



Blok 14- Zone voor bijgebouwen in BBP 48/06b, ter vervanging van de verplichte tuinzone in BBP 48-05 om de ontwikkeling van magazijnen mogelijk te maken



Blok 11 - Zone voor bijgebouwen in BBP 48/06b, ter vervanging van de zone voor woningbouw in BBP 48/05 om de ontwikkeling van magazijnen mogelijk te maken

De waargenomen veranderingen komen dus in grote lijnen overeen met het BBP en het wijzigings-BBP .

Als we kijken naar de bestaande situatie vóór de inwerkingtreding van het BBP en de voorschriften ervan, kunnen we concluderen dat de doelstellingen die werden nagestreefd door de gemeenteraad, die het BBP en de wijziging ervan definitief heeft goedgekeurd, de volgende waren:

<u>Oorspronkelijk BBP (n° 48/05)</u>

Op het vlak van bestemming:

- de huisvesting op de perimeter behouden;
- de industriële activiteit op blok 1 behouden;
- de zone voor gebouwen met openbare bestemming (school) in blok 4 behouden;
- de zone voor koeren en tuinen definiëren die niet bebouwd mogen worden;

Op het vlak van de inplanting en de fysieke kenmerken van de gebouwen en hun omgeving:

- de dichtheid van de binnengebieden van blokken verminderen door verplichte tuinzones vast te leggen (en alleen zones voor bijgebouwen die grenzen aan de hoofdgebouwen);
- de bebouwde oppervlakte beperken;
- de bestaande achteruitbouwstroken behouden en ervoor zorgen dat deze beplant worden;
- de rooilijnen vastleggen en bepaalde zones in de openbare ruimte opnemen;
- een kader vaststellen voor de bouwhoogten en hogere gebouwen dan de bestaande toestaan in bepaalde gebieden (Sint-Annadreef).

<u>Gewijzigd BBP (48/06b)</u>

Op het vlak van bestemming:

- in bepaalde blokken (blokken 5, 9, 11 en 14) meer gemengde functies mogelijk maken dan onder het BBP van 1956 mogelijk was,
  - publieke en private woonaanvullingen toestaan, evenals handelszaken en ambachtelijke activiteiten op de begane grond,
  - grotere niet-residentiële volumes toestaan binnen blokken 9, 11 en 14 (voor magazijnen/werkplaatsen);
- het park en de vijver van de Prins Karelsquare behouden;
- een zone behouden voor schoolvoorzieningen in de zone voor voorzieningen van de Prins Karelsquare, waarbij de zone wordt opgenomen in de groene ruimte als de activiteit wordt stopgezet;

Op het vlak van de inplanting en de fysieke kenmerken van de gebouwen en hun omgeving:

- de aanplant van bomen in de binnengebieden van de blokken garanderen, door voor blokken 5, 9, 11 en 14 een aanplant van minimaal 50% en het behoud van bestaande bomen in de zones voor koeren en tuinen op te leggen;
- voorschriften voor de instandhouding van panden met een erfgoedwaarde bepalen;
- esthetische voorschriften (materialen, daken) bepalen.

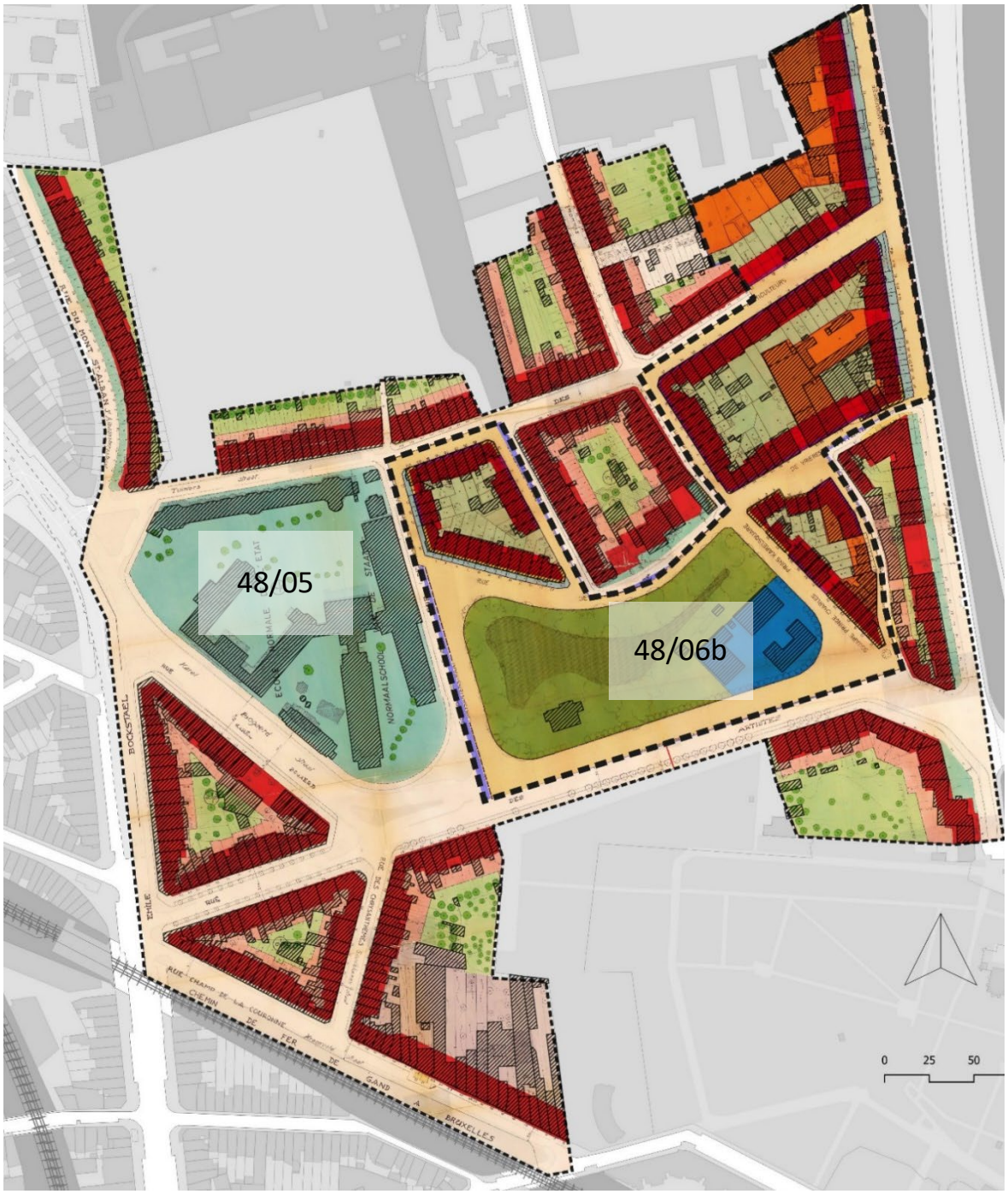
2. ANALYSE VAN DE BESTAANDE SITUATIE

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

- 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;
- een analyse van de inhoud in relatie tot de regelgevende referentieteksten (GBP, GSV, enz.).

2.1. FEITELIJKE BESTAANDE SITUATIE

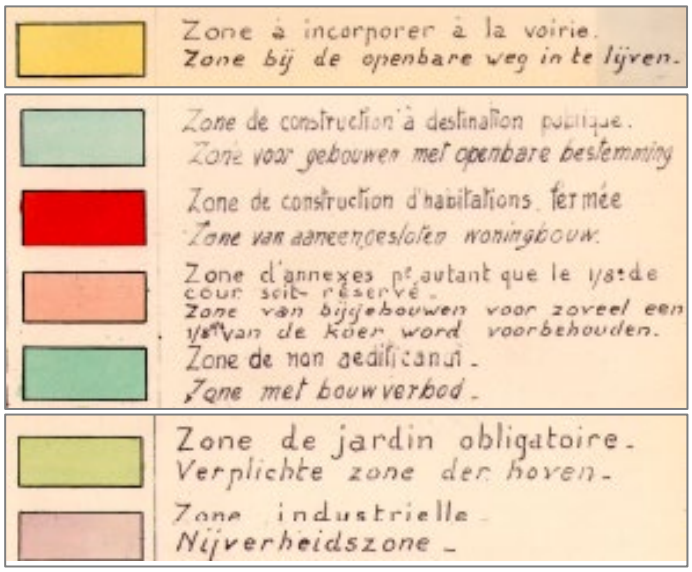
De bestaande situatie wordt hieronder geanalyseerd in het licht van de verschillende bestemmingszones vastgelegd in het BBP.



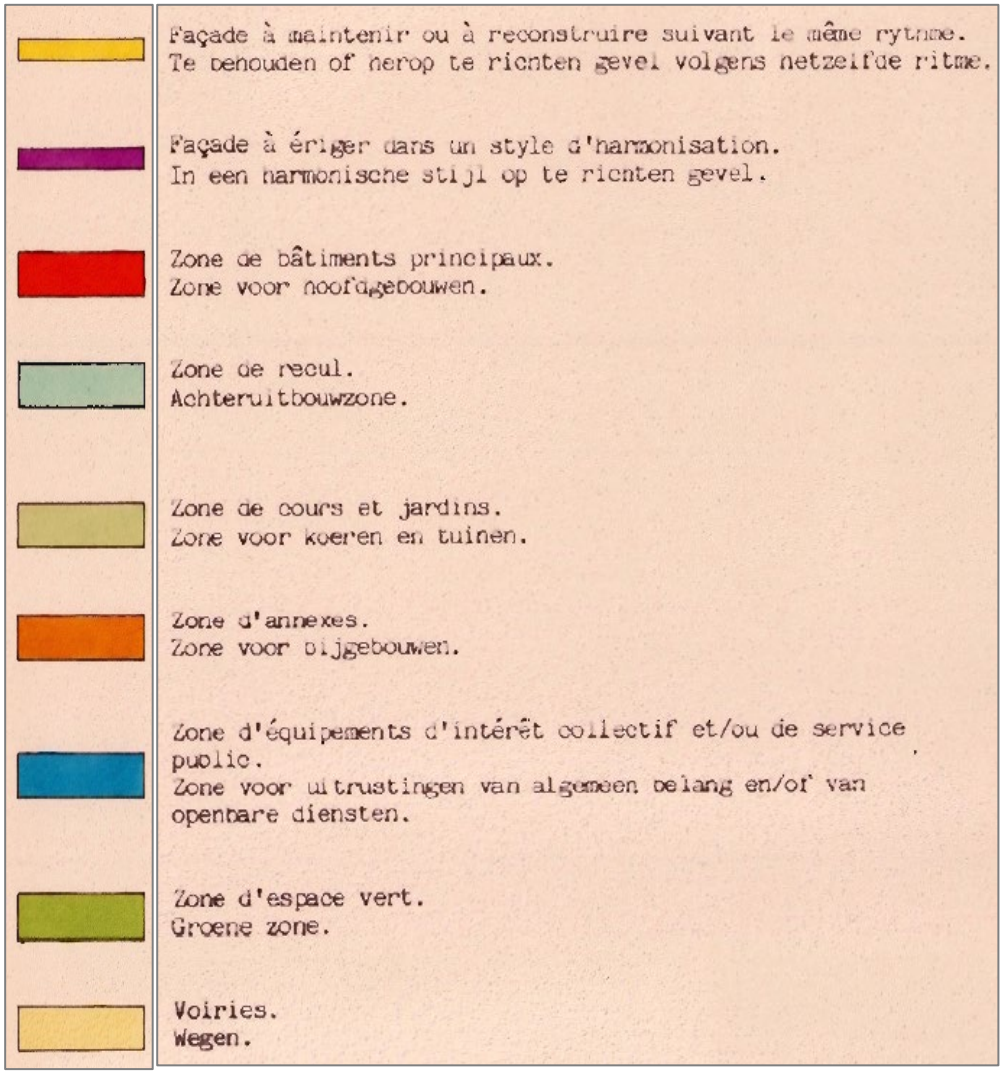
Huidige bestaande situatie (bestaande gebouwen gearceerd, Urbis) en plannen van BBP's 48/05 en 06b er bovenop gelegd[3]

[3] Er moet worden opgemerkt dat de superpositie van de grafische voorschriften van het BBP op het kadastrale plan een lichte vervorming laat zien, die verband houdt met het scannen van de papieren plannen. Deze is vooral merkbaar ter hoogte van de rooilijnen van de Sint-Albaansbergstraat en ter hoogte van de ingang van de begraafplaats. In de onderstaande analyses is rekening gehouden met deze onnauwkeurigheid

Legende BBP nr. 48/05



Legende BBP nr. 48/06b



2.1.1. Zone voor hoofdgebouwen en van aaneengesloten woningbouw

Deze zones zijn bijna volledig bebouwd en voldoen over het algemeen aan het BBP. Er zijn echter enkele uitzonderingen, die niet bebouwd zijn: Sint-Annadreef nr. 32*, 62, 68A en 72, Tuinbouwersstraat nr. 5, 10, 37-43, Sint-Albaansbergstraat nr. 49, de Vrièrestraat nr. 25*, 27*, 39*, 65, 75-77*, Prins Karelsquare nr. 29, Karel Bogaerdstraat nr. 11-19*. In sommige gevallen, gemarkeerd met een sterretje (*), zou de aanleg van de zone voor hoofgebouwen de sloop vereisen van structuren die verder van de rooilijn liggen en al bestonden vóór de invoering van het BBP, wat kan verklaren waarom het BBP in deze zones (nog) niet is uitgevoerd.



Sint-Annadreef nr. 62, 68A, 72



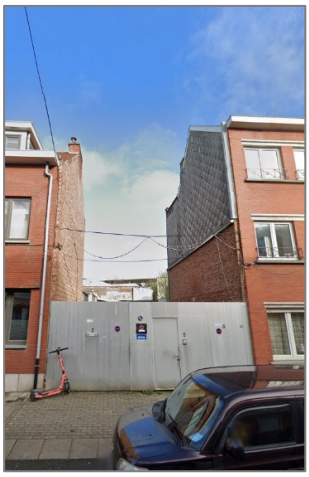
Sint-Albaansbergstraat nr. 49, de Vrièrestraat nr. 25-27



de Vrièrestraat nr. 39, 65




Prins Karelsquare nr. 29, Karel Bogaerdstraat nr.11





Tuinbouwersstraat nr. 5, 10, 37-43

Het plan toont de verplichte bouwlijnen en de uiterste grenzen van de gebouwen. De zones voor hoofdgebouwen[4] bevatten bouwlijnen **ingeplant** op de feitelijke grenzen

- ofwel op de rooilijn, in overeenstemming met het BBP;
- ofwel achter de rooilijn, overeenkomstig de achteruitbouwstrook die is voorzien in het BBP, zoals dat het geval is in de Sint-Albaansbergstraat, de Chrysantenstraat, de Vrièrestraat en de Sint-Annadreef (zie achteruitbouwstrook hieronder);

ofwel, bij wijze van uitzondering, achter de rooilijn in tegenstelling tot de voorschriften van het BBP: Sint-Annadreef nr. 32, Médoristraat nr. 37-39, waar de achteruitbouwstroken groter zijn dan vooropgesteld in het BBP. Deze gebouwen bestonden al vóór het BBP. Sint-Annadreef nr. 32 is opgenomen in de wettelijke inventaris van de monumenten (*zie punt 2.2.8. Analyse in relatie tot het erfgoed*).

[4] Deze term wordt ook gebruikt in de voorschriften voor de “zones voor hoofdgebouwen met aaneengesloten woningbouw"




Niet-conforme achteruitbouwstroken die al bestonden vóór het BBP, Sint-Annadreef nr. 32 en Médoristraat nr. 37-39

Wat de **rooilijnen** betreft, merken we ook op dat niet alle zones die het BBP in het wegennetwerk wilde opnemen, zijn voltooid, aangezien de sloopwerkzaamheden die nodig waren om deze uit te voeren, niet hebben plaatsgevonden (zie "Wegen" hieronder).

We merken ook op dat in de Vrièrestraat nr. 29 de verplichte bouwlijn van het BBP niet werd gerespecteerd: "de voorgevel werd 1,35 m voor de in het BBP getekende bouwlijn geplaatst". De stedenbouwkundige vergunning (SV D30/2009) werd in 2010 toegekend aan de Grondregie van de Stad Brussel met het oog op "de bouw van een gebouw met 10 woningen en 10 ondergrondse parkeerplaatsen (...) na afbraak van de bestaande magazijnen". Deze afwijking werd toegestaan omdat de gevel van het gebouw nu op dezelfde lijn ligt als die van de buurman rechts, waardoor een harmonieuze verbinding mogelijk is.



de Vrièrestraat nr. 29-35

Bij dit gebouw bestaan de **omheiningen** niet uit levende hagen, zoals vereist door het BBP en een voorwaarde voor het verlenen van de vergunning, met name om het groene karakter van het gebied te waarborgen, aangezien er al een afwijking is toegestaan met betrekking tot het materiaal van de muurtjes.

Er zijn een paar gevallen waarbij **de bouwdiepte** de grenzen van het BBP overschrijdt, maar deze overschrijdingen zijn slechts hier en daar te zien en bestonden vaak al voor het BBP. Er moet worden opgemerkt, met name in de Vrièrestraat 29, dat de ondergrondse bouwdiepte in de zone voor bijgebouwen is toegestaan in afwijking van artikel 2 van het BBP, een afwijking die wordt toegestaan voor zover deze geen afbreuk doet aan de essentiële gegevens van het plan.

De bestaande **bouwhoogten** zijn over het algemeen van dezelfde orde als de voorgeschreven bouwhoogten in het BBP. We zien echter dat de bouwhoogten van de gebouwen voorafgaand aan het BBP dezelfde zijn gebleven. In dit geval:

- de meeste gebouwen werden gebouwd onder de toegestane maximale bouwhoogten (bijv. de Vrièrestraat nr. 4-8, Sint-Annadreef nr. 48, 58 - 2 verdiepingen in plaats van 3; Bogaerdstraat - 2 of 3 verdiepingen in plaats van 4+1, enz.);
- de gebouwen boven de toegestane maximale bouwhoogten zijn over het algemeen hoger gebleven (voorbeelden: Prins Karelsquare nr. 37-39, de Vrièrestraat nr. 16).

Het BBP staat geen **daken** toe zonder een helling op ten minste één deel. In werkelijkheid hebben de gebouwen voornamelijk schuine daken met een paar geïsoleerde platte daken, waarvan de meeste al bestonden voordat het BBP van kracht werd (bijvoorbeeld de hoek tussen de Tuinbouwersstraat nr. 70-72 en de Médoristraat nr. 21).

We merken ook op dat aan de **bewaringsvoorschriften** van BBP 48/06b is voldaan ("Zone voor gebouwen waarvan de gevels te behouden zijn of op te richten zijn volgens eenzelfde ritme"). Aan de andere voorschriften met betrekking tot de kenmerken van de gebouwen is over het algemeen voldaan.

De woonfunctie is voornamelijk aanwezig in de zones voor hoofdgebouwen, zoals uiteengezet in het BBP. De begane grond van de Emile Bockstaelaan wordt gebruikt voor commerciële doeleinden. BBP nr. 48/05 voorziet niet in de ontwikkeling van de handel in deze zone, maar het GBP voorziet wel in een lint voor handelskernen op deze locatie. Het BBP wordt in dit opzicht dus impliciet opgeheven, zoals zal blijken uit de analyse van de bestaande rechtstoestand.



Handelszaak op de hoek van de Emile Bockstaellaan en Kunstenaarsstraat (Mapillary, stefdegreef 2022)

Er moet worden opgemerkt dat de woonzones in het oostelijke deel van de de Vrièrestraat een hoog overstromingsrisico hebben, net als de woonzones rond het kruispunt de Vrièrestraat - Chrystantenstraat en het westelijke deel van de Tuinbouwersstraat (*zie kaart onder de titel 4.1.8. Bodem, grond en water*).

2.1.2. Zone voor bijgebouwen

Strook voor bijgebouwen en koeren -BBP nr. 48/05

Vele van de zones voor bijgebouwen zijn gedeeltelijk bebouwd of nog niet bebouwd en bieden nog steeds bouwmogelijkheden (max. hoogte = 4m). Bovendien zijn sommige zones voor bijgebouwen volledig bebouwd, waardoor niet wordt voldaan aan het voorschrift van BBP 48/05 dat 1/8e van de binnenplaats in de open lucht moet worden behouden achteraan het perceel, maar deze situatie dateert over het algemeen van vóór het BBP.

In dit opzicht zijn er uitzonderingen toegestaan, zoals in het geval van de Kunstenaarsstraat nr. 42, waar het hoofdgebouw, dat na het BBP is gebouwd, zich uitstrekt tot in de zone voor bijgebouwen. Deze afwijking werd gerechtvaardigd door het feit dat *"het project in overeenstemming is met de stedelijke kenmerken van de omliggende stedelijke omgeving en niet in strijd is met de goede ontwikkeling van de locatie*".

Zone voor bijgebouwen -BBP nr.48/06b

De zones voor bijgebouwen zijn niet volledig bebouwd en er is nog ruimte voor bebouwing (max. hoogte = 3m + dak). Er bevinden zich effectief bedrijven/werkplaatsen/opslagplaatsen binnen de perimeter.

2.1.3. Nijverheidszone

Deze zone wordt op het plan van BBP 48/05 weergegeven in blok 1. Er zijn geen specifieke voorschriften buiten het semi-industriële karakter van het blok.

De Kroonveldstraat heeft zelfs een aantal koetspoorten die getuigen van de aanwezigheid van industriële activiteiten. (Op dit moment is er vooral een handelszaak in sanitair en een doe-het-zelfzaak).



Kroonveldstraat

2.1.4. Achteruitbouwzone of bouwvrijestrook

Langs de Sint-Albaansbergstraat, de Chrysantenstraat, de Vrièrestraat en de Sint-Annadreef zien we wel degelijk achteruitbouwstroken ("zones non aedificandi" in het oorspronkelijke BBP 48/05). Deze waren er al voor de komst van het oorspronkelijke BBP 48/05.

In de 2 BBP's is bepaald dat de achteruitbouwstroken moeten worden beplant en gebruikt voor sierdoeleinden, wat over het algemeen het geval is. Het BBP uit 1956 bepaalt dat de omheiningen voor de rooilijn moeten bestaan uit lage muurtjes van maximaal 1 m hoog, met daarnaast een levende haag van 1,5 m. De muurtjes moeten in dezelfde baksteen worden gebouwd als die van de gevel, met een basis van arduin. Deze bepalingen worden zelden nageleefd. In het BBP uit 1990 staat alleen dat de grensmuren aan de straatkant een harmonisch geheel moeten vormen met de naburige gevels.

Terwijl BBP 48/05 het gebruik van deze zone voor commerciële doeleinden verbiedt, voegt het wijzigings-BBP 48/06b eraan toe dat de constructies niet zijn toegestaan, noch bovengronds, noch ondergronds. Deze voorschriften worden over het algemeen ook nageleefd binnen de respectieve perimeters.



Achteruitbouwstrook in de Sint-Albaansbergstraat



Achteruitbouwstrook in de Sint-Annadreef



Achteruitbouwstrook in de Chrysantenstraat



Achteruitbouwstrook in de Vrièrestraat

2.1.5. Verplichte zone der hoven (BBP nr. 48-05) en zone van koeren en tuinen (BBP nr. 48-06b)

Sommige van deze zones bevatten nog enkele constructies, hoewel deze niet zijn toegestaan (met uitzondering, voor het gedeelte dat is gewijzigd door BBP 48/06b, van serres of tuinhuisjes van maximaal 8 m²). Deze constructies dateren vaak van vóór het BBP.

De zones voor koeren en tuinen zijn vaak aangelegd als tuinen in overeenstemming met het wijzigings-BBP 48/06b, dat vereist dat 50% van de oppervlakte beplant is.



Orthofotoplan infrarood, 2023 BruGis

2.1.6. Zone voor gebouwen met openbare bestemming

Een dergelijke zone wordt genoemd in de grafische voorschriften van BBP 48/05, maar er zijn geen schriftelijke voorschriften voor. Deze zone beslaat blok 4, waar vroeger de "staatsschool voor leraren" was gevestigd en waar nu een scholencomplex is (GO! Kunsthumaniora Brussel, GO! basisschool 't Plantzoentje, CVO Campus Laken).

De indeling van de gebouwen is niet veranderd sinds het BBP werd opgesteld.



Scholencomplex in blok 4 (2022, GoogleMaps)

2.1.7. Zone bestemd voor uitrustingen van gemeenschappelijk belang en/of openbare diensten

Het wijzigings-BBP 48/06b voorziet ook in een "Zone voor uitrustingen van gemeenschappelijk belang en/of openbare diensten" in de zone van de Prins Karelsquare, gericht op de school die daar effectief is gevestigd (Nederlandstalig onderwijs (BSGO 't Plantzoentje)). De gebouwen hebben één verdieping en de maximale V/T (0,4) is bereikt. Er moet worden opgemerkt dat de onbebouwde gebieden ofwel verharde speelplaatsen ofwel vergroeningsgebieden zijn. In het BBP staat dat alle onbebouwde gebieden verhard mogen worden. Er wordt verduidelijkt dat het geheel bestaat uit geprefabriceerde lokalen en (in 2014) is ontworpen als tijdelijke installatie in afwachting van de financiële middelen om een echt gebouw neer te zetten. De vergunning werd in 2022 verlengd voor een periode van 5 jaar.



Nederlandstalige school in het groen van de Prins Karelsquare (2022, GoogleMaps)

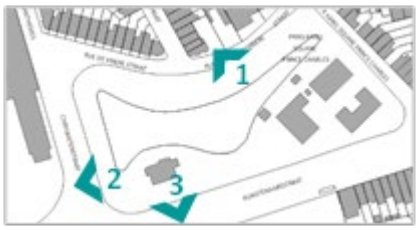
Aangezien deze openbare bouwzones ingenomen worden door scholen, veroorzaken ze overlast die typisch is voor dit soort voorzieningen: verkeer en lawaai van zowel het verkeer als de speeltijden die beiden plaatsvinden op specifieke momenten: tijdens speeltijden en aan het begin en einde van de schooldag.

In heel deze zones is er sprake van een overstromingsrisico: gaande van laag (zuidkant) tot hoog (noordkant). *Zie titel 4.1.8. Bodem, grond en water*.

2.1.8. Groene zone of zone voor groene ruimte

Het park en de vijver zijn behouden. Er is niet extra bijgebouwd, in overeenstemming met BBP 48/06b. Het gebouw van vóór de inwerkingtreding van het BBP staat nog steeds in de parkzone. Onlangs is hier een kunstenaarshuis gevestigd.

De groene ruimte is niet toegankelijk voor het publiek. De omheiningen aan de kant van de Vrièrestraat bestaan uit traliewerk, maar elders is het een eenvoudig hekwerk. Aan de rand van de groene ruimte wordt er illegaal afval gedumpt. De beplanting op de Prins Karelsquare is bijzonder weelderig.





Prins Karelsquare: uitzicht 1-2-3, 2024.

In de onmiddellijke omgeving van de school 't Plantzoentje is de groene zone (die deel uitmaakt van de voorzieningszone van het GBP) als volgt:

- de zone tussen de school en de vijver loopt steil af naar de vijver, die eigenlijk heel dichtbij is, en is beplant met bomen;
- de zone langs de Kunstenaarsstraat is een grasveld, afgescheiden van de school door een omheining. Hier lijkt onlangs een boom te zijn geplant en er ligt ook afval aan de rand van de weg.



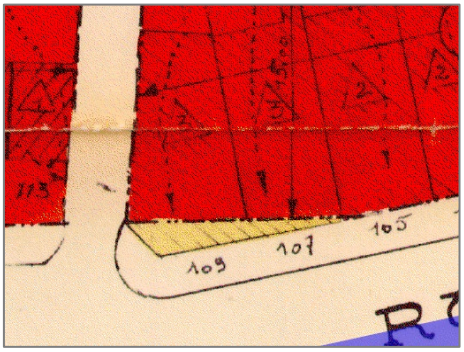
Omgeving van de school 't Plantzoentje: Prins Karelsquare links en Kunstenaarsstraat rechts, 2025.

De hele groene zone is bijzonder kwetsbaar voor overstromingen, met een gemiddeld tot hoog risico (*zie titel 4.1.8. Bodem, grond en water*).

2.1.9. Wegen en openbare ruimte

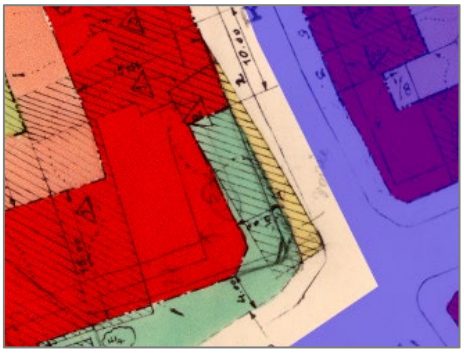
De wegen op het plan zijn de wegen die al bestonden voordat het BBP van kracht werd. Zoals hierboven vermeld, was het doel van het BBP om bepaalde gebieden in het wegennet op te nemen, maar niet al deze inpassingen zijn uitgevoerd en niet alle sloopwerkzaamheden die daarvoor nodig waren, hebben plaatsgevonden. Voor meer details over de rechtstoestand, zie titel *2.2.7. Analyse in relatie tot de rooilijnen, p. 63.*

De volgende inpassingen **werden niet uitgevoerd**:



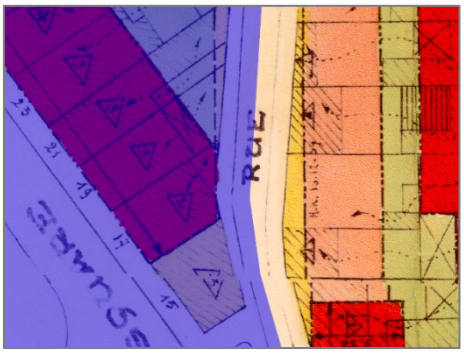


Tuinbouwersstraat 109





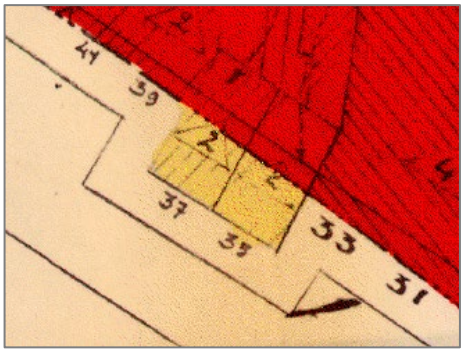
de Vrièrestraat 45





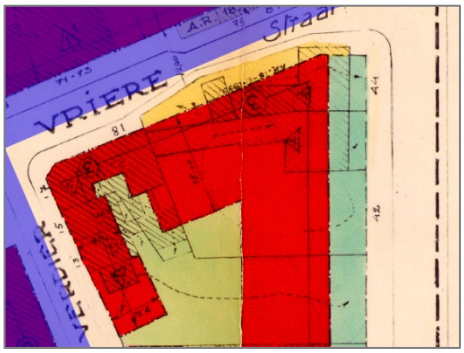
Groenvinkstraat 11 & omliggende

De volgende inpassingen **werden wel uitgevoerd**:





Kroonveldstraat 35-37





de Vrièrestraat 16

Door de rooilijn in de Vrièrestraat ter hoogte van het kruispunt met de Sint-Annadreef te wijzigen, kon het trottoir worden verbreed en een parkeerstrook worden aangelegd:





Kruising tussen de Vrièrestraat en de Sint-Annadreef, 2009 en 2022 (GoogleMaps): Rooilijn links gewijzigd en rechts ongewijzigd

2.1.10. Balans van de bestaande feitelijke toestand in relatie tot het BBP

Het BBP is bijna volledig uitgevoerd en de doelstellingen zijn over het algemeen gehaald.

Wat de bestemmingen betreft, bestaat het grootste deel van de perimeter uit woningen, met enkele industriële activiteiten in de specifieke zones en handelszaken op de begane grond (E. Bockstaellaan). Openbare voorzieningen zijn nog steeds aanwezig in blok 4 en in de zone met parkvoorzieningen. Het park en de vijver op de Prins Karelsquare zijn behouden.

De binnengebieden van de blokken werden voor een deel ontdicht. De achteruitbouwstroken zijn over het algemeen beplant. De inpassingen in de openbare ruimte zoals voorzien in BBP 48/05 zijn gedeeltelijk voltooid. Er is over het algemeen voldaan aan de voorschriften met betrekking tot de fysieke kenmerken van de gebouwen en de gebouwen waarvan is vastgesteld dat ze moeten worden behouden of worden opgericht

volgens hetzelfde ritme, zijn dat ook. De voorgeschreven bouwhoogten werden gerespecteerd op één uitzondering na, in de Vrièrestraat 29-35.

Afgezien van deze laatste afwijking zijn de waarneembare afwijkingen uitzonderlijk, vaak gekoppeld aan een situatie die voorafging aan het BBP, en ondermijnen ze de doelstellingen en de algemene filosofie van het BBP niet. Het gaat dan in essentie om: het voortbestaan van enkele constructies in zones voor koeren en tuinen, het niet-opknappen (niet-afbreken) van bepaalde zones ten gunste van de openbare ruimte, de aanwezigheid van handelszaken langs de Emile Bockstaellaan (hoewel we hieronder zullen zien dat het verbod op handelszaken in dit gebied impliciet wordt opgeheven door het GBP).

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.

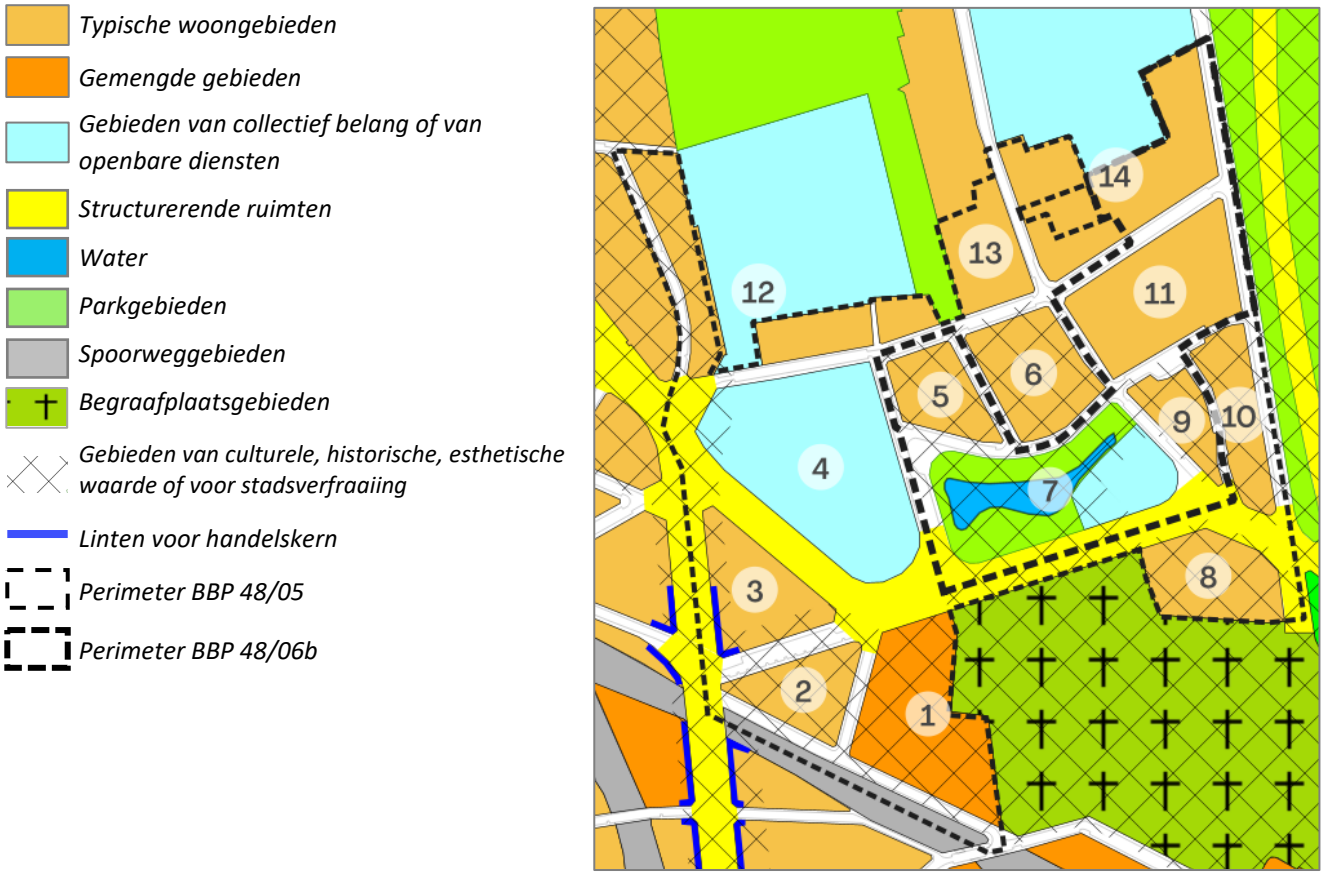
2.2.1. Analyse in relatie tot het GBP

Alvorens over te gaan tot de vergelijkende analyse van de GBP/BBP, is het belangrijk eraan te herinneren dat BBP 48/05, dat dateert uit 1956, werd goedgekeurd vóór het Sectorplan (1979), terwijl BBP 48/06b werd goedgekeurd in 1990 onder invloed van het Sectorplan.

De 2 BBP's werden goedgekeurd vóór het GBP (2001). Sindsdien werd het GBP gedeeltelijk gewijzigd, om het hoofd te bieden aan de demografische groei en het gebrek aan schoolinfrastructuren en woningen. Dit gewijzigde plan, het 'demografisch GBP' genoemd, is van toepassing sinds 2013.

Aangezien de begrippen die in de BBP's worden gebruikt, niet worden gedefinieerd, moet voor de perimeter van het wijzigings-BBP worden uitgegaan van het begrip 'huisvesting' zoals gedefinieerd in het sectorplan, en dus ook van de hotelfunctie. Verder zullen we verwijzen naar de algemene betekenis van de gebruikte termen en deze vertalen aan de hand van de begrippen uit het GBP.

Het BBP staat onderaan in de hiërarchie van plannen zoals die door het BWRO is georganiseerd. Het BBP moet dus in overeenstemming zijn met het GBP. Er moet worden afgewacht of de opheffing van het BBP 48/05 en het wijzigings-BBP 48/06b het mogelijk zal maken de doelstellingen van het GBP te verwezenlijken.

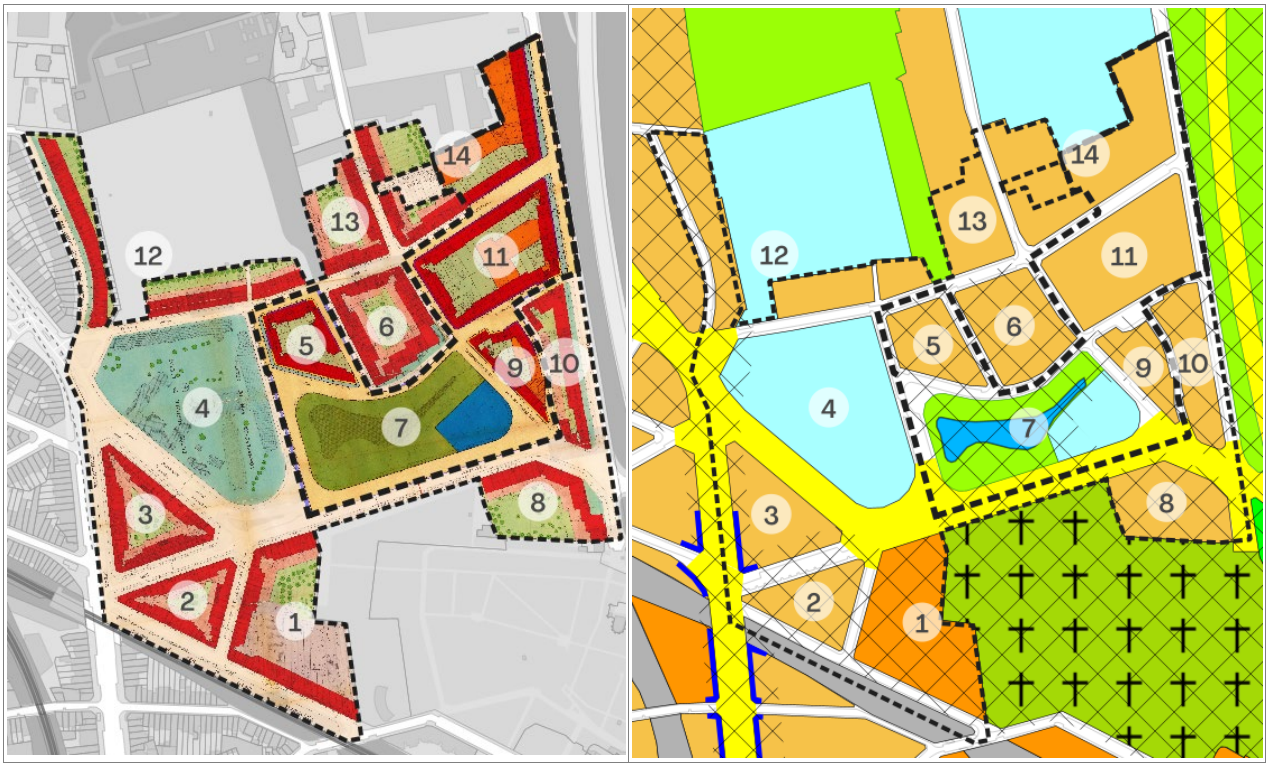


GBP- Bodembestemmingskaart

De perimeter van het BBP komt terug in de volgende zones uit het GBP:

- Typische woongebieden : alle blokken behalve blok 1, 4 en 7;
- Gemengd gebied : blok 1;
- 2 gebieden van collectief belang of van openbare diensten : blok 4 (scholencomplex) en een deel van blok 7 (scholencentrum op de Prins Karelsquare);
- Water : de vijver op de Prins Karelsquare (blok 7);
- Een parkgebied : deel van de Prins Karelsquare (blok 7);
- Lint voor handelskern: langs de E. Bockstaellaan, in de buurt van het metrostation;
- Structurerende ruimten : Emile Bockstaellaan, Karel Bogaertstraat en Kunstenaarsstraat;
- GCHEWS omvat de Emile Bockstaellaan en blokken 1, 2, 5, 6, 7, 8, 9, 10 en een deel van blok 12 grenzend aan de Sint-Albaansbergstraat.

Hier beschrijven we de bijzonderheden van de perimeter met betrekking tot de voorschriften van het BBP, **per gebied van het GBP**.



Bestemmingsplan 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 (hoewel ze strikter zijn) en, als ze nog steeds aan de huidige stedenbouwkundige voorschriften voldoen, vormen ze een uitdaging voor het BBP;
- (Geval 2) Het BBP is permissiever van het GBP of verhindert de toepassing van de algemene voorschriften die essentiële gegevens van het GBP vormen (art. 0.7 tot 0.11), 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 verklarende omzendbrief nr. 15 betreffende het stelsel van de impliciete opheffing van 28/06/2001).

Typisch woongebied in het GBP

De meeste blokken zijn hierin betrokken. Binnen de perimeter van BBP 48/05 gaat het om blokken 2, 3, 6, 8, 10, 12, 13 en 14, en binnen de perimeter van BBP 48/06b gaat het om blokken 5, 9, 11 en 14.

We kunnen de volgende vergelijkingen maken:

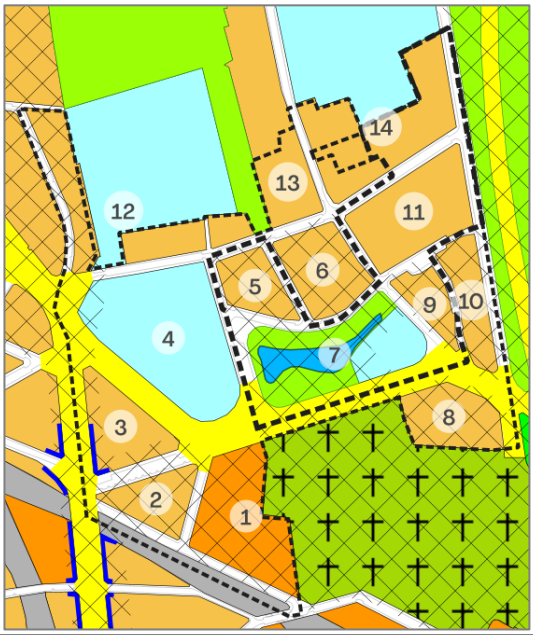
	BBP 48/05	**BBP 48/06b**	**GBP**
Huisvesting	Hoofdbestemming	Hoofdbestemming	Hoofdbestemming

Handel	Niet toegestaan*	Toegestaan op de begane grond	- Max.150 m2 op de begane grond (+1 met SRO en onder voorwaarden)
			- Max. 300 m² met SRO en onder voorwaarden
			- Prioritaire bestemming wanneer Lint voor Handelskernen “LHK” (blok 3):
			  - Max. 1000 m² op de begane grond (+1 met SRO en onder voorwaarden)
			  - Max. 2500 m² met SRO en onder voorwaarden (>2500m²: met BBP)

	BBP 48/05	BBP 48/06b	GBP
Productieactiviteiten	Niet toegestaan*	Kleinschalige ambachten toegestaan op de begane grond Bestaande bedrijven, werkplaatsen en magazijnen toegestaan	- Max. 250 m² - Max. 500 m² onder voorwaarden (waaronder SRO) - Max. 1500 m² met BBP
Voorzieningen	Niet toegestaan*	Uitsluitend openbare en private aanvullingen op huisvesting	- Max. 250 m² onder voorbehoud van algemeen voorschrift 0.7 - Max. 1000m² voor school-, culturele, sport-, sociale en gezondheidsvoorzieningen.
Kantoren	Niet toegestaan*	Niet toegestaan, tenzij als aanvulling op bestaande woningen, handelszaken, kleine ambachten, bedrijven, werkplaatsen en magazijnen.	- Max. 250 m² - Max. 500 m² onder voorwaarden (waaronder SRO)
Hotels	Niet toegestaan*	Toegestaan**	- Max. 20 kamers - Max. 50 kamers met SRO

** Niet expliciet in het BBP, maar in dit verslag wel als zodanig beschouwd. We zien bovendien dat BBP 48/05 ook het volgende voorschrift bevat met betrekking tot zones voor bijgebouwen en koeren: "Het optrekken [...] is toegelaten voor zover [...] dat de lokalen niet tot woonplaats dienen", het woord "woonplaats" wordt gebruikt voor "bewoonbare ruimte", maar de bestemming blijft wel degelijk huisvesting in deze zone.*

*** Niet expliciet in het BBP, maar het werd opgesteld onder de invloed van het sectorplan, dat de hotelfunctie integreert in de woonfunctie.*

BBP	GBP
	

BBP	GBP
Bestemmingen van de gebouwen	
BBP 48/05: strook voor gesloten woningbouw en strook voor bijgebouwen Hoofdbestemmingen - Huisvesting Secundaire bestemmingen - / **BBP 48/06b: zone voor hoofdgebouwen en zone voor bijgebouwen** Hoofdbestemmingen: - Een- of meergezinswoningen Secundaire bestemmingen: - Publieke of private aanvullingen op de woningen - Kleine ambachten op de begane grond - Handelszaken op de begane grond - Alleen bestaande bedrijven, werkplaatsen en magazijnen - Kantoren voor zover deze aanvullende activiteiten zijn van die toegelaten onder de punten 2.1 (wonen en zijn aanhorigheden, handel en kleine ambachten enkel op de gelijksvloer) en 2.2 (ondernemingen, ateliers en stapelplaatsen op de percelen waar deze activiteiten worden uitgeoefend op het ogenblik dat het plan kracht wordt...) - Hotels	Hoofdbestemmingen: Huisvesting Secundaire bestemmingen - Voorzieningen (beperkte m²) - Productieactiviteiten (beperkte m²) - Kantoren (beperkte m²) - Handelszaken (beperkte m², benedenverdieping) In LHK, handelszaak = Prioritaire bestemming voor de begane grond, 1e verdieping met SRO en onder voorwaarden (blok 3) - Hotels (beperkt aantal kamers)
Bestemmingen onbebouwde zones	
BBP 48/05 : verplichte zone der hoven - Tuinen en boomaanplant **BBP 48/06b:** **Zone voor koeren en tuinen** - Minstens 50% beplanting, onderhoud van bomen, esthetische waarde van serres en tuinhuisjes **Zone voor bijgebouwen** - Het BBP bevat bepalingen met betrekking tot het uiterlijk van de constructies.	**Algemeen voorschrift 0.6**: *"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."*

IMPACT op de bestemmingen

Het BBP en de wijziging ervan respecteren de hoofdbestemming “huisvesting” van het GBP, maar zijn preciezer wat betreft de definitie van de omvang van de gebouwen en de zones non aedificandi (achteruitbouwstrook, verplichte tuinzone, zone voor koeren en tuinen).

- BBP 48/05 is specifieker in die zin dat het geen secundaire bestemmingen toestaat.
- Gewijzigd BBP 48/06b is ook specifieker betreffende de toegestane secundaire bestemmingen:
  - er wordt gespecificeerd dat eventuele voorzieningen verband moeten houden met de huisvesting;
  - er wordt gespecificeerd dat productieactiviteiten beperkt zijn tot kleinschalige ambachten en alleen zijn toegestaan op de begane grond;
  - er mogen geen nieuwe kantoren worden gevestigd, behalve wanneer het gaat een aanvullende activiteit van die toegelaten onder de punten 2.1 en 2.2 (zie tabel hierboven);
  - er mogen geen nieuwe bedrijven, werkplaatsen en magazijnen worden gevestigd (alleen reeds bestaande).

In tegenstelling tot het GBP,

- wordt in BBP 48/05 de hoofdbestemming "LHK” van het GBP niet gerespecteerd;

- Worden in BBP 48/06b:
  - de oppervlakten voor voorzieningen niet beperkt;
  - de oppervlakten voor handelsruimte niet beperkt;
  - de oppervlakten voor ambachtsactiviteiten is niet beperkt;
  - het aantal toegestane hotelkamers niet beperkt.

Deze tegenstrijdigheden met het GBP impliceren de facto een **impliciete opheffing** van deze bepalingen van het BBP.

⇨ Ondanks de opheffing van het BBP blijft **huisvesting de hoofdbestemming** van de perimeter en wordt deze beschermd via de hoofdbestemming van de woonzone in het GBP en het algemene voorschrift 0.12.

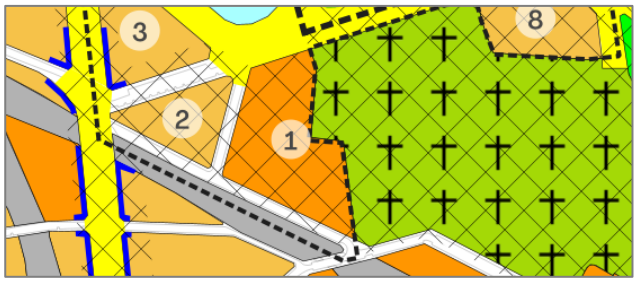
In de perimeter waarop BBP 48/05 (ongewijzigd) van toepassing is, maakt de opheffing van het BBP de vestiging van secundaire activiteiten mogelijk, terwijl de oppervlakte van deze functies wordt beperkt.
In de zone die onder het wijzigings-BBP 48/06b valt, zal de opheffing van het BBP ook een **grotere mix** in de wijk mogelijk maken door de vestiging van kleine oppervlaktes voor kantoren en andere productieactiviteiten dan kleinschalige ambachten toe te staan, door andere voorzieningen dan die welke verband houden met huisvesting toe te staan, hoewel deze beperkt blijven door de maximale oppervlaktes die in het GBP voor deze secundaire functies zijn vastgesteld.
In het geval van opheffing zal het voorschrift dat panden in de zones voor bijgebouwen van BBP 48/05 niet voor woondoeleinden mogen worden gebruikt, worden geschrapt, waardoor het rechtskader duidelijker wordt.
De opheffing van het BBP **zal de impliciete opheffing verduidelijken** van de elementen van het BBP die in strijd zijn met het GBP (verbod op handel in LHK, niet-beperking van de oppervlakten van de secundaire bestemmingen).
De **locatie van** productie**activiteiten** 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 de achteruitbouwstroken**. De toepassing van de GSV (zie hieronder) kan echter een kader bieden voor deze kwesties, ondanks het verlies van deze details uit het BBP, evenals voorschrift 0.6 van het GBP dat gericht is op de bescherming van de binnengebieden van de blokken.

Gemengd gebied in het GBP

Alleen blok 1 wordt beïnvloed, aangezien het binnen de perimeter van BBP 48/05 ligt. We kunnen de volgende vergelijkingen maken:

	BBP 48/05	**GBP**
Huisvesting	Hoofdbestemming	Hoofdbestemming
Handel	Niet toegestaan*	- Max. 200 m² en max. 500 m² voor groothandel, op de begane grond (+1 met SRO en onder voorwaarden) - Max. 1000m² en 1500 m² voor groothandel, onder voorwaarden (waaronder SRO) - Max. 2500 m² indien BBP - >3500 m² voor grote speciaalzaken indien BBP
Productieactiviteiten	Hoofdbestemming in de nijverheidszone Niet elders toegestaan*	- Max. 500 m² - Max. 1500 m² onder voorwaarden (waaronder SRO) - Max. 5000 m² met BBP
Voorzieningen	Niet toegestaan*	- Max. 1000 m² onder voorbehoud van algemeen voorschrift 0.7 - Max. 1500 m² onder voorwaarden (waaronder SRO)
Kantoren	Niet toegestaan*	- Max. 500 m² - Max. 1000 m² onder voorwaarden (waaronder SRO)
Hotels	Niet toegestaan*	- Max. 50 kamers - Max. 80 kamers met SRO

* *Niet expliciet in het PPAS, maar in dit verslag wel als zodanig beschouwd. BBP 48/05 bevat ook het volgende voorschrift met betrekking tot de zones voor bijgebouwen en koeren: "Het optrekken [...] is toegelaten voor zover [...] dat de lokalen niet tot woonplaats dienen", maar de bestemming blijft wel degelijk huisvesting in deze zone.*

BBP - Huizenblok nr. 1	GBP - Huizenblok nr. 1
	
Bestemmingen van de gebouwen	
BBP 48/05 : zone van aaneensloten woningbouw, zone voor bijgebouwen (…), nijverheidszone <u>Hoofdbestemmingen</u> - Huisvesting - Nijverheidszone (het BBP specificeert niet welke toepassingen in dit gebied zijn toegestaan) <u>Secundaire bestemmingen</u> - /	<u>Hoofdbestemmingen</u>: Huisvesting <u>Secundaire bestemmingen</u> - Voorzieningen (beperkte m²) - Productieactiviteiten (beperkte m²) - Kantoren (beperkte m²) - Handelszaken (beperkte m², benedenverdieping) - Hotels (beperkt aantal kamers)
Bestemming van niet-bebouwde zones	
BBP 48/05: verplichte zone der hoven - Tuinen en boomaanplant	**Algemeen voorschrift 0.6**: Bescherming van de binnengebieden van bouwblokken

IMPACT op de bestemmingen

BBP 48/05 respecteert de hoofdbestemming “huisvesting” van het GBP, maar is specifieker wat betreft de definitie van de omvang van de constructies (bestaan van een verplichte tuinzone). Het is ook specifieker over de secundaire bestemmingen:

- het staat alleen productieactiviteiten toe in nijverheidszones;
- het staat geen andere secundaire bestemmingen toe.

In tegenstelling tot het GBP beperkt BBP 48/05 de oppervlakten voor productieactiviteiten niet. Deze tegenstrijdigheid met het GBP impliceert de facto een **impliciete opheffing**, aangezien de drempels voor de secundaire bestemmingen vastgelegd in het GBP van toepassing zijn.

⇨ Ondanks de opheffing van het BBP blijft **huisvesting de hoofdbestemming** van de zones en wordt deze ook bewaard, via de hoofdbestemming van de gemengde zone in het GBP en het algemene voorschrift 0.12.

De opheffing van het BBP zal de vestiging van secundaire activiteiten mogelijk maken, waarbij de oppervlakte van deze functies evenwel wordt beperkt. De opheffing van het BBP **zal de impliciete opheffing verduidelijken** van die elementen van het BBP die in strijd zijn met het GBP (niet-beperking van de oppervlakten van de secundaire bestemmingen).

In het geval van opheffing zal het voorschrift dat panden in de zones voor bijgebouwen van BBP 48/05 niet voor woondoeleinden mogen worden gebruikt, worden geschrapt, waardoor het rechtskader duidelijker wordt.

Tot slot zal de opheffing van het BBP resulteren in het **verlies van de definitie van verplichte tuinzones** (die niet bebouwd mogen worden). Ook hier zal de toepassing van de GSV (zie hieronder) echter een kader bieden voor deze kwestie, net als voorschrift 0.6 van het GBP dat gericht is op het beschermen van de binnengebieden van de blokken.

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

Binnen de perimeter van BBP 48/05 heeft dit een invloed op blok nr. 4 en binnen de omtrek van het wijzigings-BBP 48/06b is de Prins Karelsquare (blok 7) betrokken. We kunnen de volgende vergelijking maken:

	BBP 48/05 Huizenblok 4	**BBP 48/06b** Huizenblok 7	**GBP**
Huisvesting	Niet toegestaan	Niet toegestaan	Toegestaan met SRO
Handel	Niet toegestaan	Niet toegestaan	Aanvullend op voorzieningen en huisvesting (met SRO)
Productieactiviteiten	Niet toegestaan	Niet toegestaan	Niet toegestaan
Voorzieningen	Hoofdbestemming	Hoofdbestemming: 1) gedeeltelijk schoolvoorziening 2) gedeeltelijk groene zone	Hoofdbestemming
Kantoren	Niet toegestaan	Niet toegestaan	Niet toegestaan
Hotels	Niet toegestaan	Niet toegestaan	Niet toegestaan

BBP - blok 4 en deel 7	**BBP - blok 4 en deel 7**
	
Bestemmingen van de gebouwen	

BBP 48/05: Zone voor gebouwen met openbare bestemming
- Hoofdbestemmingen: Voorzieningen
- Secundaire bestemmingen: /
PPAS 48/06b (huizenblok 7)
- **Zone voor uitrustingen van algemeen belang**
  - Hoofdbestemmingen: Schoolvoorziening of groene ruimte (als de schoolactiviteit wordt stopgezet)
  - Secundaire bestemmingen: /
- **Zone voor groene ruimte**
  - Hoofdbestemmingen: park en vijver, toegangswegen, "het park en de vijver blijven ongewijzigd"
  - Secundaire bestemmingen: /
	Hoofdbestemmingen: Voorzieningen van collectief belang of van openbare diensten
	Secundaire bestemmingen:
	- Huisvesting (met SRO)
	- Handel als aanvulling op voorzieningen en huisvesting (met SRO)

Bestemmingen van onbebouwde zones	
BBP 48/06b Integratie van de zone voor voorzieningen in de groene ruimte in het geval van stopzetting van de schoolactiviteiten	**0.2.** De aanleg van groene ruimten is zonder beperking toegelaten in alle zones, met name om bij te dragen tot de verwezenlijking van het groen netwerk.

IMPACT op de bestemmingen

BBP nr. 48/05 voldoet aan de hoofdbestemming van het GBP (voorzieningen van openbaar belang of openbare dienstverlening)

In de zin van de zone voor collectieve voorzieningen en openbare diensten van destijds, staat deze zone geen andere bestemmingen toe dan voorzieningen. Het BBP verduidelijkt daarom het GBP door geen secundaire bestemmingen toe te staan.
Hetzelfde geldt voor BBP-wijziging nr. 48/06b die ook geen secundaire bestemmingen toestaat.

BBP-wijziging nr. 48/06b verduidelijkt ook het GBP voor blok 7,
- door te vereisen dat de voorziening een schoolvoorziening is,
- door te vermelden dat, in het geval van stopzetting van de schoolactiviteit, de zone zal worden opgenomen in de aangrenzende groene zone,
- door een deel van het gebied van collectief belang of van openbare diensten van het GBP te definiëren als groene zone (rode lijn op het schema hiernaast).



Schema 1- het Gebied van collectief belang van het GBP vs groene zone van BBP

⇨ In het geval van opheffing kunnen huisvesting (met SRO's) en/of handelszaken (gekoppeld aan de voorziening of huisvesting) worden toegestaan in de gebieden voor voorzieningen van het GBP (huizenblokken 4 en 7).

Met name voor huizenblok 7:
- als het BBP niet langer specificeert dat de voorziening voor schooldoeleinden moet worden gebruikt, zouden ook andere voorzieningen van collectief belang of van openbare diensten op de locatie kunnen worden gevestigd;
- als de vereiste om de aangrenzende groene zone (met bouwverbod) op te nemen in het geval van stopzetting van de activiteit verdwijnt, zou deze zone geschikt blijven voor bebouwing;
- als de opname in de groene zone van een deel van de zone voor collectieve voorzieningen en openbare diensten van het GBP verdwijnt (rode lijn op het schema hierboven), zou het mogelijk zijn om deze zone iets verder uit te breiden in de richting van het park.

De opheffing van het BBP zal daarom meer gemengd gebruik mogelijk maken door huisvesting (met SRO's) en/of handelszaken (gekoppeld aan de voorzieningen of huisvesting) toe te staan in de voorzieningszones. De groeiende vraag naar schoolvoorzieningen, de gevestigde aanwezigheid van de scholen en het openbare karakter van de grond (eigendom van de Vlaamse gemeenschap die bevoegd is voor Nederlandstalig onderwijs) wijzen allemaal op de noodzaak om deze functie te behouden.

Voor huizenblok 7 in het bijzonder:
- De waarschijnlijkheid van het behoud van de schoolfunctie wordt versterkt voor het deel van de voorzieningszone van het GBP dat is ingeschreven op de bewaarlijst (*zie titel 2.2.8. Analyse in relatie tot het erfgoed*) omdat daar alleen gebouwen met een "uitsluitend educatieve of wetenschappelijke bestemming" zijn toegestaan. Gemengd gebruik kan dan worden bereikt door huisvesting (en bijbehorende handelszaken) te vestigen in het deel van de voorzieningszone van het GBP dat niet is ingeschreven op de bewaarlijst;
- De vestiging van nieuwe gebouwen in de groene zone van het BBP is beperkt gezien de kenmerken van het terrein (nabijheid van de vijver en helling) en gezien de toepassing van art. 0.6 van het GBP (behoud van binnenterreinen van huizenblokken).
  Er moet ook worden opgemerkt dat volgens art. 0.2 van het GBP de aanleg van groene zones onbeperkt is toegestaan en dat vergroening bijdraagt aan de doelstellingen om de opwarming van de aarde tegen te gaan (geïntegreerd regenwaterbeheer, bestrijding van hitte-eilanden, enzovoort), een prioriteit die is opgenomen in de ontwikkelingsplannen (GPDO en GemPDO).

Parkgebied en water in het GBP

Blok 7 (Prins Karelsquare) is hierin betrokken, aangezien het binnen de perimeter van BBP 48/06b ligt.

BBP	**GBP**
	
Bestemmingen	
BBP 48/06b: Groene zone Hoofdbestemming : Park en vijver, toegangswegen, « *het park en de vijver blijven ongewijzigd* » . Geen enkele nieuwe constructie wordt toegelaten. Secundaire bestemmingen : /	Hoofdbestemmingen - Vegetatie - Watervlakken - Ontspanningsmogelijkheden Secundaire bestemmingen - Handel: alleen de gebruikelijke aanvulling en accessoire voor het parkgebied (met SRO) - Enkel werken die noodzakelijk zijn voor de bestemming van dit gebied, zijn toegestaan (inrichtingen met het oog op de vervulling van hun sociale, recreatieve, pedagogische, ecologische of landschapsfunctie) **Algemeen voorschrift 0.4:** *Handelingen en werken die de verdwijning of vermindering van de oppervlakte van wateroppervlakken van meer dan 100 m² tot gevolg hebben en werken die de verdwijning, de vermindering van het debiet of de overwelving van beken, rivieren of waterlopen ten gevolge hebben, zijn verboden*.

IMPACT op de bestemmingen

Het BBP respecteert de hoofdbestemming van het GBP: vegetatie en watervlak.

Het wijzigings-BBP 48/06b is preciezer dan het GBP door geen secundaire commerciële activiteiten toe te staan die door het GBP wel zijn toegestaan.

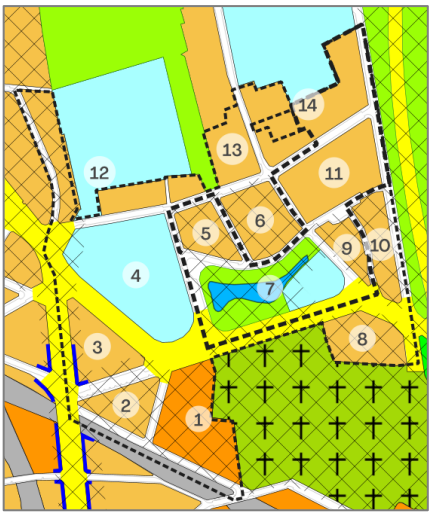
Het BBP verduidelijkt het GBP ook door het behoud van de groene zone en de vijver als dusdanig op te leggen en elke nieuwe constructie te verbieden, terwijl het GBP de ontwikkeling van het gebied toestaat om de "sociale, recreatieve, pedagogische, ecologische of landschapsfunctie te vervullen", met inbegrip van de mogelijkheid van "ontspanningsvoorzieningen", een bestemming die (in tegenstelling tot de twee andere hoofdbestemmingen "wateroppervlakken" en "beplanting") een nieuwe constructie niet uitsluit.

⇨ De uitdagingen van et opheffing van het BBP zijn:

- toelating van een commerciële activiteit die een aanvulling vormt op en ondergeschikt is aan het Parkgebied, maar de inschrijving van het volledig parkgebied van het GBP op de bewaarlijst impliceert dat de gebouwen altijd "*een uitsluitend didactisch of wetenschappelijk doeleinde*" moeten dienen, wat niet gunstig is voor een commerciële activiteit;
- toelating van ontspanningsvoorzieningen (die echter altijd "*een uitsluitend didactisch of wetenschappelijk doeleinde*" moeten dienen, bestemming die nieuwe constructies niet verbiedt (er is een zekere mate van interpretatie met betrekking tot welke werkzaamheden kunnen worden toegestaan, in het bijzonder het begrip "noodzakelijk voor de bestemming", en het begrip "ontspanningsvoorzieningen" dat niet is gedefinieerd in het GBP).

Wegen en structurerende ruimten in het GBP

Het BBP en het wijzigings-BBP reserveren zones voor wegen die niet gedetailleerd zijn in de schriftelijke voorschriften. Ze komen overeen met de bestaande wegen. De Emile Bockstaellaan, de Karel Bogaerdstraat, de Kunstenaarsstraat en het Kardinaal Cardijnplein vallen onder het structurerend karakter zoals gedefinieerd in het GBP.

BBP	GBP
	

GCHEWS (huizenblokken 2, 3, 5, 6, 8, 9, 10, 12)

BBP	GBP
BBP 48/06b : Zone voor hoofdgebouwen 3.2. Zone voor gebouwen waarvan de gevels te behouden zijn of op te richten zijn volgens eenzelfde ritme: behoud van gevels, daken en respect voor originele materialen, of volledige reconstructie volgens hetzelfde ritme en hetzelfde stedelijk weefsel. 3.3. Zone voor gebouwen waarvan de gevels moeten worden opgericht in een harmoniserende stijl: Details over de architecturale compositie, aantal verdiepingen en respect voor het stedelijk weefsel.	**Gebied van culturele, historische, esthetische waarde of voor stadsverfraaiing (GCHEWS)** *"Bijzondere voorwaarden die voortvloeien uit de noodzaak om de culturele, historische of esthetische kwaliteiten van deze perimeters te vrijwaren of op te waarderen of om de verfraaiing ervan te bevorderen, onder meer door de kwaliteit van de architectuur van de op te richten gebouwen en installaties.* *Deze bijzondere voorwaarden zijn vastgelegd in een bijzonder bestemmingsplan, in een stedenbouwkundige verordening of op grond van wetgeving met betrekking tot het behoud van het onroerend erfgoed. Zo niet, dan worden zij aangenomen nadat de Overlegcommissie advies heeft uitgebracht."*

IMPACT

Het BBP specificeert het GBP door specifieke voorwaarden vast te leggen met betrekking tot de opwaardering van de historische en esthetische kwaliteiten van de gebouwen in de perimeter.

⇨ In geval van opheffing zullen de bijzondere voorwaarden waaraan aanvragen tot wijziging van de bestaande situatie moeten voldoen, niet langer door het BBP worden geregeld: de voorschriften inzake gevelbehoud uit het BBP zijn niet langer van toepassing, evenmin als de eisen inzake materialen, daken, algemene esthetiek of respect voor het stedelijk weefsel

Bovendien zal rekening worden gehouden met culturele, historische, esthetische of verfraaiingskwaliteiten via het GCHEWS.

Samenvatting BBP - GBP

De opheffing van het BBP zal het mogelijk maken **de geldende regelgeving te verduidelijken door het schrappen van de impliciete opheffingen** van het BBP door het GBP, met betrekking tot de volgende elementen:

- het ontbreken van beperkingen aan de oppervlakte van secundaire bestemmingen (voorzieningen, handelszaken, ambachtelijke activiteiten en hotels in woongebied, en productieactiviteiten in gemengd gebied);
- het feit dat handel geen hoofdbestemming in LHK is van het GBP.

De opheffing van het BBP zal een **grotere mix mogelijk maken:**

- door secundaire bestemmingen toe te staan binnen de perimeter van BBP 48/05 in het typische woongebied, in en in het volledige gemengde gebied en in het gebied van voorzieningen van collectief belang of van openbare diensten (huizenblok 4) ;
- door meer secundaire bestemmingen toe te staan in het woongebied van de perimeter van BBP 48/06b (andere kantoren dan die welke verband houden met de hoofdactiviteiten, andere productieactiviteiten dan ambachten, andere voorzieningen dan die welke verband houden met woningen, nieuwe kleine oppervlakten voor bedrijven, werkplaatsen en magazijnen);
- door ook andere voorzieningen dan schoolvoorzieningen toe te staan in de zone van uitrustingen van de Prins Karelsquare en door er secundaire bestemmingen (huisvesting en handelszaken) toe te staan, maar deze mogelijkheid wordt beperkt door het feit dat een groot deel van het gebied van voorzieningen van het GBP is ingeschreven op de bewaarlijst (die een educatief of wetenschappelijk doeleinde vereist);
- door een bijkomende commerciële activiteit mogelijk te maken in het parkgebied, maar deze mogelijkheid wordt evenwel beperkt door het feit dat het hele parkgebied is ingeschreven op de bewaarlijst;

En dit alles binnen de grenzen van de maximale oppervlakken die in het GBP zijn vastgelegd voor secundaire functies.

Als gevolg hiervan **zullen** bij opheffing de **preciseringen** die door het BBP aan het GBP zijn aangebracht**, verdwijnen**:

- de noodzaak om **voorzieningen** af te stemmen op de **lokale bewoners** (als aanvulling op huisvesting);
- de verplichting dat **voorzieningen zich alleen** mogen bevinden in de zone voor gebouwen met openbare bestemming van huizenblok 4;
- de beperking van productieactiviteiten tot **ambachtelijke faciliteiten**;
- het niet-toestaan van kantoren, maar hun oppervlakte zal niettemin beperkt zijn door het GBP;
- het **school**karakter van de voorziening op de Prins Karelsquare, de scholen zijn een gevestigde waarde en er is nog steeds een dringende behoefte aan, de voorzieningszone is openbare eigendom en een groot deel van de zone is ingeschreven op de bewaarlijst die waarborgt dat de gebouwen "uitsluitend een educatief of wetenschappelijk doel dienen";
- de oplegging van een **groene zone** in het gebied van voorzieningen van het GBP op de Prins Karelsquare. Voorschrift 0.6 van het GBP dat gericht is op het behoud van de binnenterreinen van huizenblokken, en de fysieke omstandigheden van het terrein (nabijheid van de vijver en helling) zullen in het voordeel spelen van het behoud van een groene zone in het centrale deel. In het geval van opheffing wordt het in wezen mogelijk om de voorzieningszone van het GBP langs de Kunstenaarsstraat uit te breiden naar het westen;
- **een totaalverbod op nieuwe constructies in de parkzone,** in verband met de hoofdbestemming van het GBP "ontspanningsvoorzieningen", die niet in het GBP is gedefinieerd en voor interpretatie vatbaar kan zijn;
- de definitie van bebouwbare zones en zones non aedificandi (achteruitbouwstroken, verplichte tuinzone,

zones voor koeren en tuinen), elementen die de toepassing van de GSV (zie hieronder) zal kunnen controleren, net als voorschrift 0.6 van het GBP dat gericht is op het behoud van de binnengebieden;
- speciale voorwaarden met betrekking tot de versterking van de historische en esthetische kwaliteiten van de gebouwen binnen de perimeter (behoud van gevels, materialen, daken, algemene esthetiek, respect voor het stedelijk weefsel), er wordt wel rekening gehouden met de culturele, historische, esthetische en verfraaiende kwaliteiten via het GCHEWS en andere bestaande beschermingsmaatregelen (zie punt 2.2.8.).

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 daarom de volgende bepalingen.

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 gesloten bouwzone voor huisvesting van BBP 48/05 en voor de zone voor hoofdgebouwen van het wijzigings-BBP 48/06b laten de plannen zien dat de gebouwen, afhankelijk van de straat, ofwel op de rooilijn ofwel achter de rooilijn staan, volgens een duidelijk vastgestelde bouwlijn. Aangezien het gebied volledig verstedelijkt is, zou de GSV in de toekomst een kader kunnen bieden voor deze kwestie. Er zijn echter rooilijnen vastgelegd binnen de perimeter, hetzij bij Koninklijk Besluit, hetzij door het BBP. Als het BBP wordt opgeheven, verdwijnen ook bepaalde door het BBP voorgeschreven rooilijnen. Voor de rooilijnen die nog niet zijn gerealiseerd en nog steeds van kracht zijn, moet worden overwogen om ze in een nieuw rooilijnplan op te nemen, zo niet vormen de bestaande feitelijke rooilijnen de referentie voor het geval het BBP wordt opgeheven.

(Zie ook de paragrafen over de "bestaande feitelijke toestand" hierboven en de "analyse in relatie tot de rooilijnen" hieronder).

⇨ Voor de zone voor gebouwen met openbare bestemming van BBP 48/05 en de zone voor voorzieningen van openbaar belang en/of openbare dienstverlening van BBP 48/06b bevatten het BBP en het wijzigings-BBP geen voorschriften met betrekking tot de implanting. De GSV zal in de toekomst een kader bieden voor deze kwestie.

Diepte van de bouwwerken

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

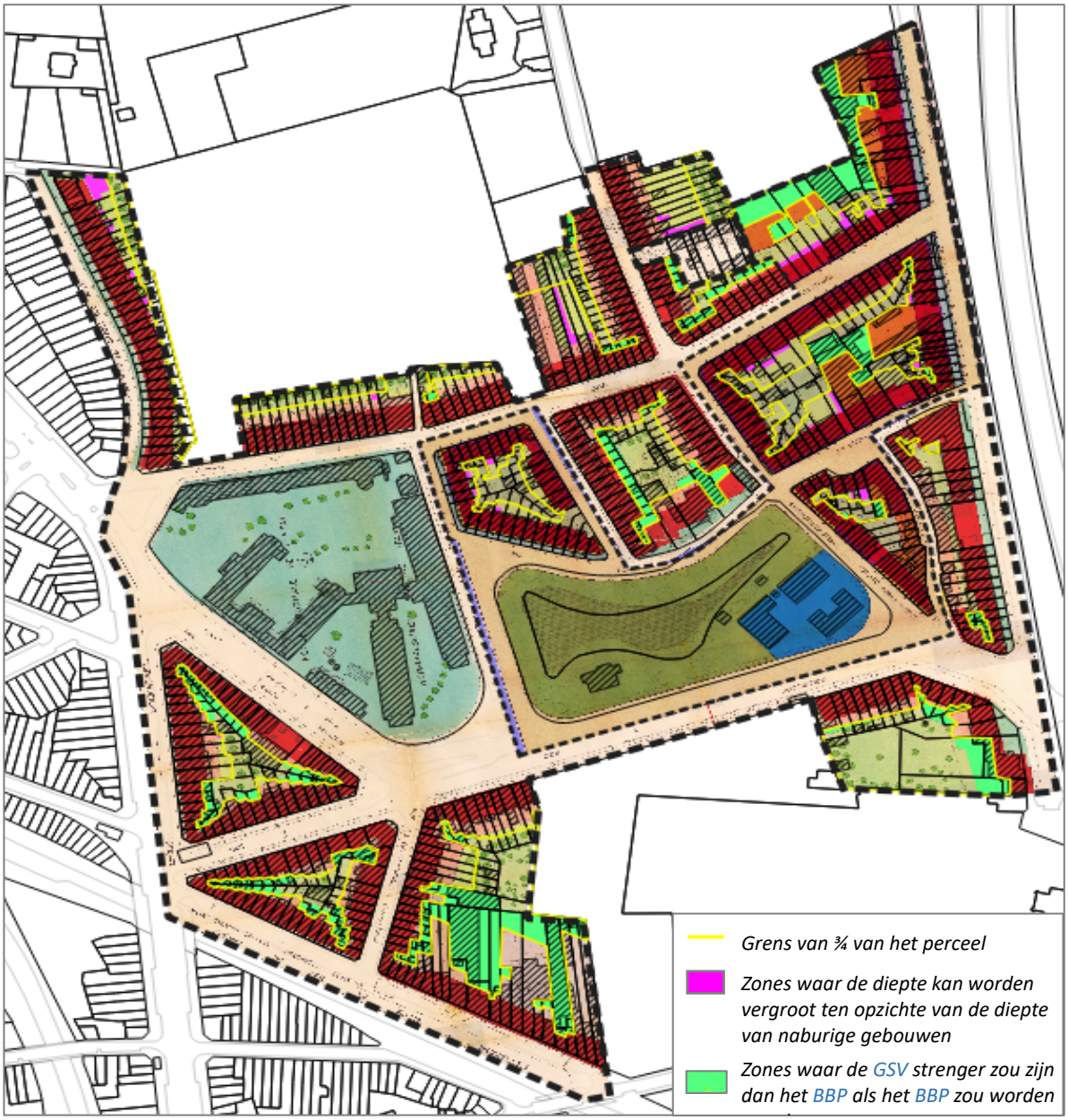
b) als slechts één van de naastliggende terreinen bebouwd is, is het bouwwerk maximaal 3 meter dieper dan het mandelige profiel van het naastliggende bouwwerk. Een diepte van meer dan 3 meter kan toegestaan worden als een zijdelingse inspringstrook van minstens 3 meter in acht genomen wordt. Het opmeten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

Plaatsing en bouwprofiel van de 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.

⇨ De plannen van het BBP en het wijzigings-BBP tonen de uiterste grens van de bebouwing in de binnengebieden. In de zone voor bijgebouwen van BBP 48/06b wordt bepaald dat bij de indeling en het volume "rekening moet worden gehouden met de goede ruimtelijke ordening en de relatie met de naburige gebouwen", wat in overeenstemming is met de GSV, maar deze zones bevinden zich in de binnengebieden van de blokken, waar de GSV de bouw sterk beperkt.

De eerste voorwaarde van de GSV (¾ regel) op zichzelf beschouwd zou een aanzienlijke toename van de bebouwde oppervlakte toestaan, gezien de daaruit voortvloeiende diepte van veel van de percelen (vooral in het noorden van de perimeter). Aangezien het gebied echter volledig verstedelijkt is, zal de GSV het mogelijk maken om de kwestie in de toekomst te kaderen in relatie tot de diepte van de naburige gebouwen (tweede voorwaarde). Op sommige plaatsen kan de diepte inderdaad iets groter zijn onder de GSV , maar alleen van geval tot geval. Bovendien zijn de zones waar de GSV strenger is dan het BBP wat betreft de bebouwbaarheid van de binnengebieden van blokken groter. Dit is vooral het geval in de nijverheidszone en in de zone voor bijgebouwen. Het onderstaande plan toont een schatting van de gebieden waar het BBP strenger of minder streng is dan de GSV.

Er moet worden opgemerkt dat percelen met een atypische configuratie (kruisende percelen of percelen met een complexe vorm), met name in de blokken langs de Groenvinkstraat (9 en 10), minder geschikt zijn voor de toepassing van de GSV-regels en niet zijn opgenomen. De GSV biedt een kader voor deze percelen, maar de interpretatie van de uitgevende instanties zal doorslaggevend zijn.



Schatting van de mogelijke gevolgen voor de diepte van gebouwen in geval van de toepassing van de GSV

Bovendien bevatten de aanbevelingen van het College van Burgemeester en Schepenen van 22/06/2023 met betrekking tot de binnengebieden van de bouwblokken in Laken overwegingen met betrekking tot doorlaatbaarheid, biodiversiteit, bodemkwaliteit en bebouwingsdichtheid, met bijzonder hoge ambities op dit vlak in de "tuinblokken" (blokken 2, 3, 5, 9 en 10).

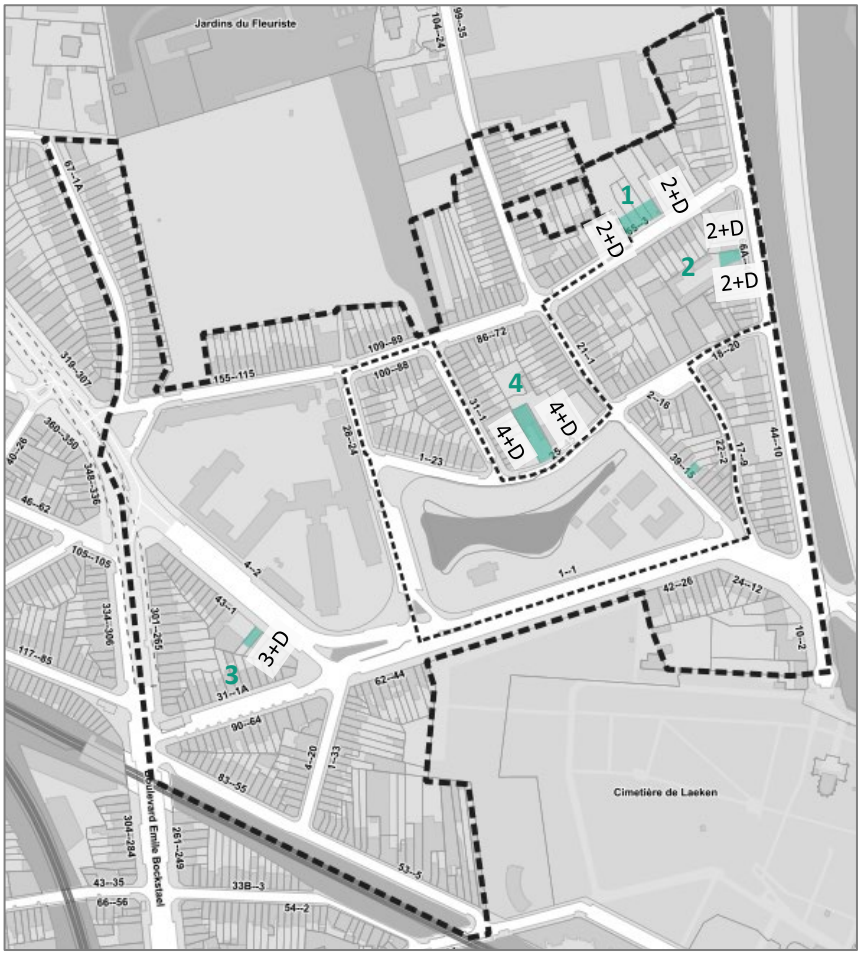
⇨ Voor de zone voor gebouwen met openbare bestemming van BBP 48/05 bevat het BBP geen dieptevereisten. De GSV zal in de toekomst een kader bieden voor deze kwestie. Voor de zone voor voorzieningen van algemeen belang en/of openbare diensten van BBP 48/06b is een maximale V/T van 0,4 voorgeschreven (en bereikt).

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.

⇨ De plannen in het BBP en het wijzigings-BBP geven het aantal verdiepingen aan voor nieuwe gebouwen in de zone voor hoofdgebouwen. De voorgeschreven bouwhoogten komen in grote lijnen overeen met de bestaande bouwhoogten, maar op sommige plaatsen zal de GSV strenger zijn en op andere plaatsen zal deze permissiever zijn.



BBP permissiever
1. Tuinbouwersstraat nr. 37-43
   BBP: 3+D
2. Sint-Annadreef 62:
   BBP: 3+D
3. Karel Bogaerdstraat nr. 11
   BBP: 4+D

BBP strenger
4. de Vrièrestraat nr. 27
   BBP: 3+D

Invloed van de opheffing van het BBP op de bouwhoogten.

De gebouwen die hoger waren dan de hoogten die door het BBP werden voorgeschreven voordat het werd aangenomen, zijn over het algemeen hoger gebleven (bijvoorbeeld: de Vrièrestraat nr. 16), op die manier konden de aangrenzende gebouwen verhoogd konden worden: de Vrièrestraat nr. 2 (+2) en nr. 14 (+1), Groenvinkstaat nr. 22 (+2).

- ⇨ In de zones voor bijgebouwen voorzien de BBP's in een beperking van de volumes op de begane grond. BBP 48/06b bepaalt ook dat bij de plaatsing en het volume "rekening moet worden gehouden met de goede ruimtelijke ordening en in relatie tot naburige gebouwen", wat in overeenstemming is met de GSV.
- ⇨ Voor de zone voor gebouwen met openbare bestemming van BBP 48/05 bevat het BBP geen voorschriften met betrekking tot de hoogte.
- ⇨ Voor de zone van voorzieningen van openbaar belang en/of openbare dienstverlening van BBP 48/06b (op de Prins Karelsquare) geeft het BBP een maximale V/T van 0,4 aan. In geval van opheffing zal de maximale V/T niet langer van toepassing zijn, maar de GSV een kader bieden voor de kwestie met betrekking tot de omliggende gebouwen. In feite is de maximale V/T al bereikt en zijn de gebouwen beperkt tot de begane grond, terwijl de bouwhoogten tegenover het park variëren van B+1 tot B+2 (uitzonderlijk G+3). Het kunstenaarshuis in het park heeft één verdieping. Het zou dus mogelijk zijn om het bouwvolume van de school van de Prins Karelsquare met 1 of 2 verdiepingen te vergroten. Als het BBP wordt gehandhaafd, kunnen de bouwvolumes ook worden vergroot door de terreininname te verkleinen. De opheffing van het BBP heeft geen invloed op de hoogte van gebouwen. Het gaat bij de opheffing om de vloer/terreinverhouding en niet zozeer om de bouwvolumes.

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. Ontoegankelijke platte daken van meer dan 100 m² moeten worden ingericht als groene daken

- ⇨ Met betrekking tot de achteruitbouwstroken (in BBP 48/05 zones non aedificandi genoemd) wordt in de BBP's gesteld dat deze moeten worden aangelegd als siertuinen of beplant worden. Bovendien staat in BBP 48/06b (dat van toepassing is op alle achteruitbouwstroken behalve die van de Sint-Albaansbergstraat) dat deze niet mogen worden bebouwd, noch bovengronds, noch ondergronds. De GSV houdt rekening met deze kwestie en gaat nog verder op het gebied van vergroening en doorlaatbaarheid.

⇨ In de verplichte tuingebieden van BBP 48/05 is er geen enkele bebouwing toegestaan, alleen tuinen en bomen zijn toegestaan. Ten minste 50% van de zone voor koeren en tuinen van BBP 48/06b moet beplant zijn. In geval van opheffing zal de GSV een toereikend kader bieden voor deze kwestie.

Er moet ook worden opgemerkt dat, in tegenstelling tot de GSV, de BBP voorschriften bevat voor omheiningen tussen zones voor koeren en tuinen en voor omheiningen aan de straatkant in de achteruitbouwstroken, maar geen voorschriften bevat voor omheiningen op onbebouwde grond. De materialen en afmetingen die in het BBP zijn vastgelegd, worden zelden gerespecteerd. De uitdagingen op dit gebied zijn eerder beperkt en kunnen worden gecontroleerd door de principes van een goede ruimtelijke ordening

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.

⇨ BBP 48/06b geeft aan dat er kan worden afgeweken van de verplichting om parkeerplaatsen voor auto's in te richten, voor zover de bestemmingen, de bestaande installaties en de inrichtingsvoorwaarden van de locatie verplichten ervan af te zien. De GSV biedt een actueler kader voor het beheer van deze kwestie.

Reclame en uithangborden

De GSV voorziet in 4 zones op het gewestelijk grondgebied, met voorschriften die variëren van het meest restrictieve tot het meest flexibele. Deze zones bepalen de principes voor de plaatsing van reclame en uithangborden die zichtbaar zijn vanaf de openbare ruimte.



zones voor reclame (links) en uithangborden (rechts) in de GSV, BruGis

Er moet worden opgemerkt dat reclame verboden is langs groene ruimten, voornamelijk rond de Prins Karelsquare en de Sint-Annadreef.

⇨ BBP 48/06b verbiedt reclame (met uitzondering van openbare borden) en vereist dat uithangbordenborden esthetisch aantrekkelijk zijn en in harmonie met de locatie.

Het wijzigings-BBP is daarom restrictiever dan de GSV op het gebied van reclame.

Andere voorschriften van het BBP met betrekking tot de gebouwen

Het BBP bevat andere voorschriften met betrekking tot de gebouwen, met name:
- Voorschriften voor gevel- en dakbedekkingsmaterialen en architecturale compositie;
- Bepalingen met betrekking tot omheiningen tussen zones voor koeren en tuinen.

Deze kwesties worden niet behandeld door de GSV en hun verplichte karakter zal daarom niet worden opgenomen door de GSV in het geval van opheffing. Er moet echter worden opgemerkt dat, gezien het bebouwde karakter van de wijk, de uitdagingen op dit vlak beperkt zijn en kunnen worden aangepakt volgens de principes van goede ruimtelijke ordening.

Samenvatting BBP - GSV

Wat betreft de **inplanting en de diepte van gebouwen**, zal de GSV het in dit volledig verstedelijkte gebied mogelijk maken om de kwestie in de toekomst te kaderen, **vaak op een strengere manier** dan het BBP, wat bevestigt dat de doorlaatbaarheid en kwaliteit van de binnenblokken een actuele kwestie is waarop de GSV een beter antwoord biedt dan het BBP. Er moet echter worden opgemerkt dat de toepassing van de GSV op de lange termijn zou kunnen leiden tot een lichte toename van de diepte van gebouwen (geleidelijk aan). Er moet worden opgemerkt dat het in het kader van de GSV niet langer mogelijk zal zijn om de volledige zone voor bijgebouwen te bezetten.

Aangezien het gebied volledig verstedelijkt is, zal de GSV in de toekomst een **kader** bieden voor de kwestie van de **bouwhoogten**, gebaseerd op de hoogte van naburige gebouwen in het geval van mandelige gebouwen, en op basis van de gemiddelde hoogte van vrijstaande gebouwen. De voorgeschreven bouwhoogten komen in grote lijnen overeen met de bestaande bouwhoogten, hoewel de GSV op sommige plaatsen iets restrictiever en op andere plaatsen iets permissiever zal zijn. Voor de voorziening van de Prins Karelsquare definieert het BBP een vloer/terreinverhouding die het vloeroppervlak beperkt.

Wat de **omgeving** betreft, zal de GSV de kwesties met betrekking tot achteruitbouwstroken en koeren en tuinen heel goed opnemen en zal deze zelfs nog verder gaan op het gebied van vergroening en doorlaatbaarheid.

Wat **reclame** betreft, is het wijzigings-BBP restrictiever dan de GSV, aangezien het reclame in de hele gewijzigde perimeter verbiedt. Een dergelijk verbod dat is beperkt tot deze perimeter lijkt echter niet gerechtvaardigd in het licht van de hele perimeter van het BBP.

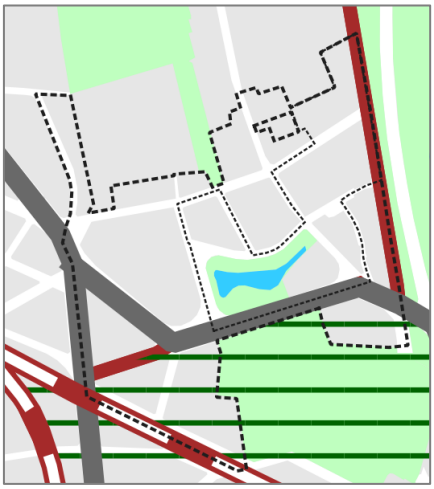
De weinige voorschriften met betrekking tot de **fysieke kenmerken van de gebouwen** (gevelmaterialen, daken, algemene esthetiek, respect voor het stedelijke weefsel, omheiningen tussen koeren en tuinen en aan de straat of in een achteruitbouwstrook) vallen niet onder de GSV. Er moet echter worden opgemerkt dat, gezien het bebouwde karakter van het gebied, de uitdagingen hier beperkt zijn en kunnen worden beheerd door de principes van **goede ruimtelijke ordening.**

2.2.3. Analyse van het Gewestelijk Plan voor Duurzame Ontwikkeling (GPDO)

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

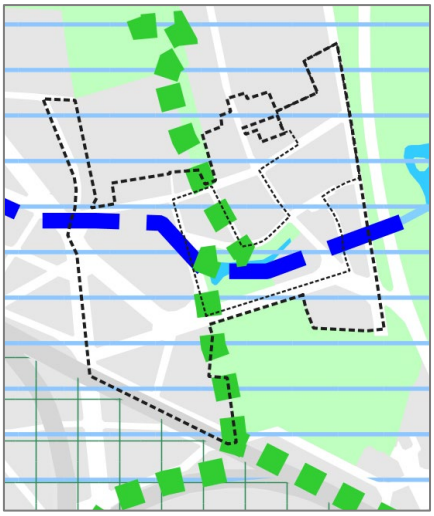
« *Het plan heeft de ambitie om een passend antwoord te bieden op de uitdagingen en de doelstellingen die Brussel als stedelijk gebied kent. We denken hier bijvoorbeeld aan de bevolkingsgroei, de toegang tot huisvesting, […], de functionele en sociale diversiteit, de verschillende soorten mobiliteit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

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



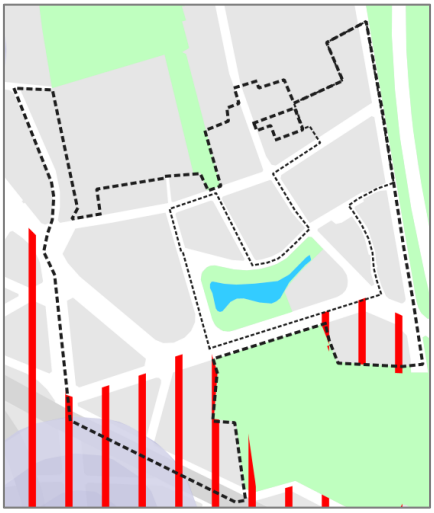
Ruimtelijke ruggengraat en visie voor Brussel

- Het deel van de perimeter ten zuiden van de Kunstenaarstraat bevindt zich in een *"sociaal-geografisch zwakke ruimte*".
- De Bockstaellaan en de Kunstenaarsstraat zijn opgenomen als "grote *stedelijke weg*".



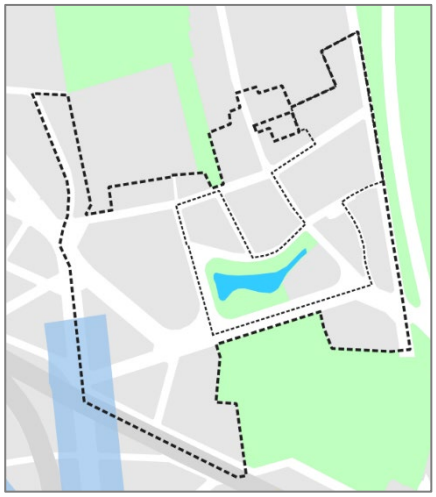
Groen en blauw netwerk

- De hele perimeter is opgenomen als *"prioritaire zone voor de heraansluiting van waterlopen*".
- Een *"groene verbinding*" doorkruist de perimeter op een noord-zuid as om aan te sluiten op de *"groene verbinding*" van de spoorlijn.
- Het *"blauw netwerk"* dat tot doel heeft een ononderbroken hydrografisch netwerk aan de oppervlakte te reconstrueren, omvat, van oost naar west, een heraansluiting van de waterlopen tussen de vijvers van het Warandepark en de vijvers van het Koning Boudewijnpark, die door het Prins Karelpark lopen.



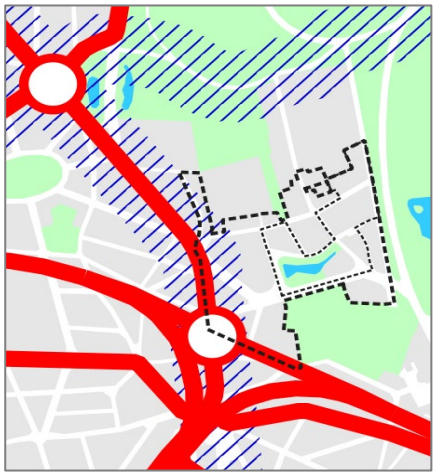
Openbare ruimte en stadsvernieuwing

Het deel van de perimeter ten zuiden van de Kunstenaarsstraat is opgenomen in een "*stadsvernieuwingsgebied*" (ook op de kaart bijgewerkt in 2020).



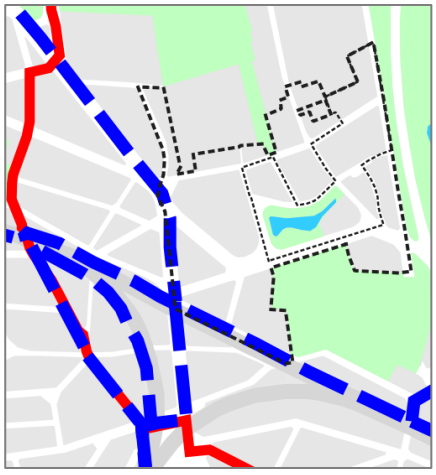
Economische ontwikkeling

Er is een *"lint voor handelskernen*" langs het deel van E. Bockstaellaan ten zuiden van de perimeter. Verderop sluit dit lint aan op het station Bockstael.



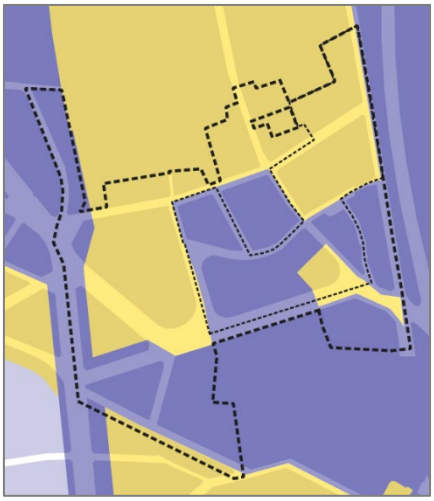
Structurerende mobiliteitsnetwerken

- Er loopt een *"hoge capaciteitsmetrolijn*" langs de perimeter onder de E. Bockstaellaan (lijn 6).
- De halte Bockstael (rode cirkel) ligt net buiten de perimeter, aan de andere kant van de spoorweg.
- De spoorweg zelf, een *"hoge capaciteitslijn*", loopt langs de perimeter in het zuiden.
- Er loopt een *"mobiliteitscorridor*" langs de E. Bockstaellaan: 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.



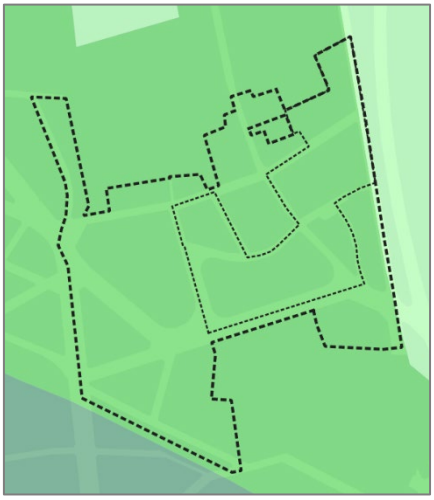
Fietsnet

- Langs het *"fiets-GEN*"(E. Bockstaellaan);
- Verder naar het westen van de perimeter loopt *de "Gewestelijke fietsroute (GFR)"* door de Fransmanstraat.



Erfgoedgebieden

- Gedeeltelijk opgenomen in de *"perimeter voor verfraaiing en herwaardering van het erfgoed*"
- Gedeeltelijk opgenomen in het *"gebied van culturele, historische, esthetische waarde of voor stadsverfraaiing (GCHEWS)*" (GBP).



Vergroeningszones

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

⇨ 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 Gemeentelijk Plan voor Duurzame Ontwikkeling (GemPDO)

Het Gemeentelijke Plan voor Duurzame Ontwikkeling aangenomen, dat het GemOP van de Stad Brussel wijzigt, werd goedgekeurd door BBHR op 7 november 2024.

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

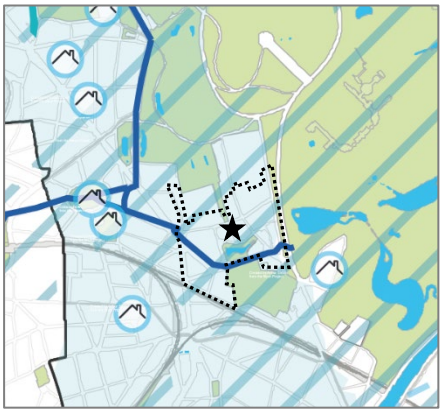


Een Stad die ademt, Groen netwerk

Een deel van de Prins Karelsquare is opgenomen als *"bestaande openbare groene ruimte*" (donkergroen) en het andere deel als *"bestaande groene ruimte*" (lichtgroen).

De begraafplaats van Laken, die in het zuiden aan de perimeter grenst, wordt weergegeven als *"bestaande openbare groene ruimte"* (donkergroen).

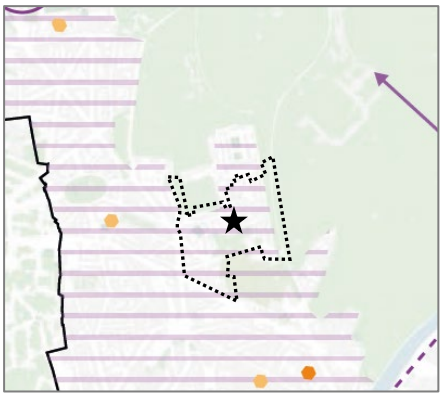
Het "Donderberg"-park, dat in het noorden grenst aan de perimeter, is opgenomen als een *"bestaande groene ruimte"* (lichtgroen).



Een Stad die ademt, Blauw netwerk

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

Een *"echte of denkbeeldige stadsrivier*" (donkerblauw) werd uitgetekend langs de Kunstenaarsstraat en de Karel Bogaerdstraat om de watervlakken van het Warandepark Park aan te sluiten op de watervlakken van het Koning Boudewijnpark.



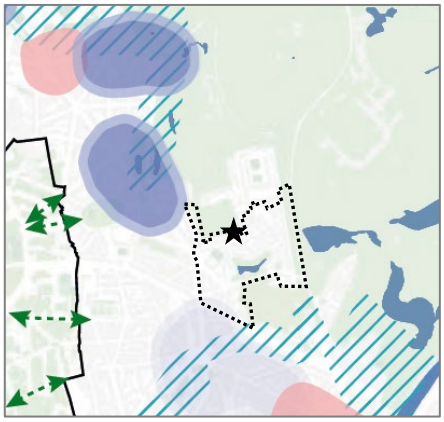
Een Stad die ademt, Energie

De perimeter is opgenomen in een *"prioritaire zone voor riothermie*".



Een Stad die evolueert, Stadsontwikkeling (1)

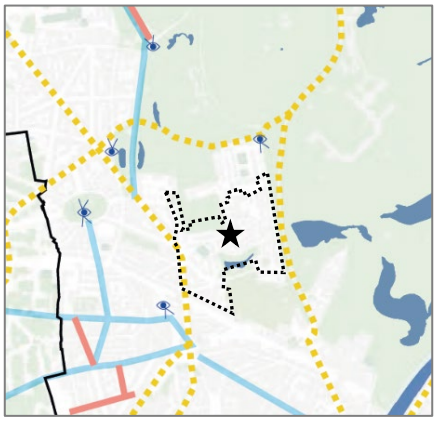
De perimeter is opgenomen in *"beschermingsgebied landelijk landschap*" (in geel) en in *"prioritair waterbeheergebied*". Het gebied ten zuiden van de Kunstenaarsstraat wordt weergegeven als *een "zone voor stedelijke herwaardering*"(ZSH, in oranje).



Een Stad die evolueert, Stadsontwikkeling (2)

De perimeter bevat in dit opzicht geen specifieke ambities.

Ten noorden van de perimeter is er een *"LIK* van het GEMOP is *te versterken"* (Stuyvenberg - Clementinasquare).

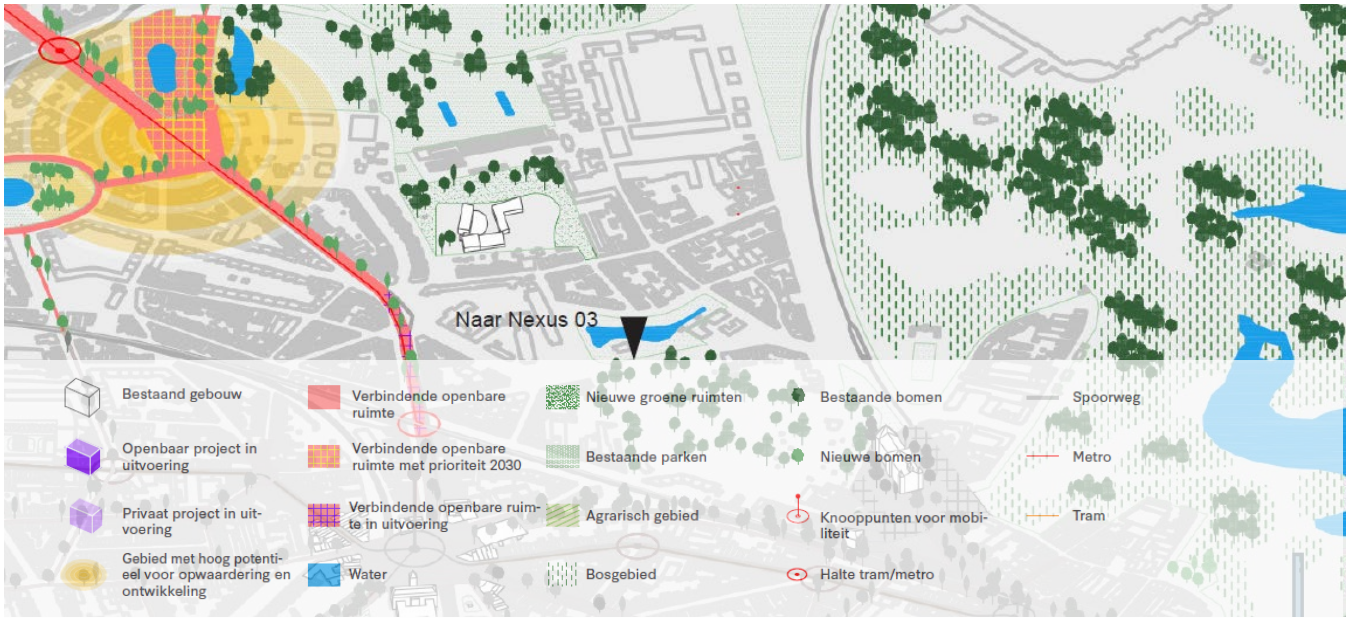


Een Stad die beweegt, Stadslogistiek en parkings

De Emile Bockstael-as wordt vermeld als een *"gewestelijke structurerende as* " (geel).

Het plan definieert ook 7 'Nexussen' die overeenkomen met prioritaire actiezones. De perimeter van het BBP grenst aan de "Nexus 04 - Het noorden van Laken opnieuw verbinden",waarin de strategische territoriale 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.*



Op het niveau van de perimeter van het BBP geeft de Nexus-kaart de Emile Bockstaellaan als een structurerende openbare ruimte weer.

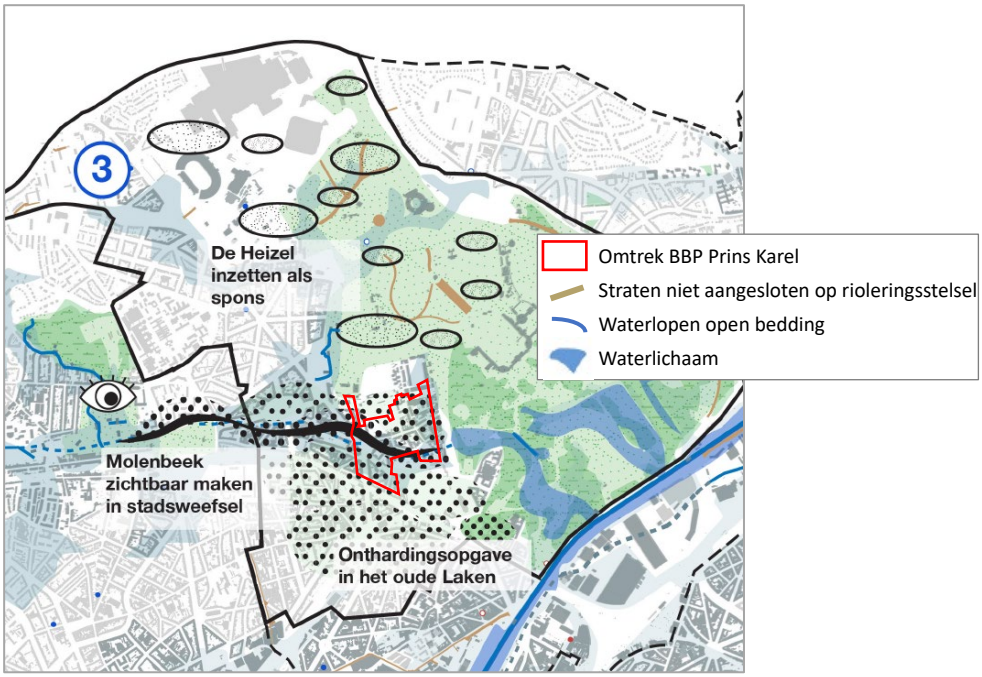
=> De opheffing van het BBP verhindert niet dat er een antwoord wordt geboden op de verschillende doelstellingen die zijn vastgelegd in het project van het Gemeentelijk Plan voor Duurzame Ontwikkeling.

2.2.5. Analyse in relatie tot andere plannen of aanbevelingen

GWP (Gemeentelijk Waterplan)

Overstromingsgevoelige gebieden in Laken zijn geïdentificeerd als "hotspots", d.w.z. prioritaire doelgebieden waarvoor "werven " zijn gedefinieerd. De zone van Laken met daarin de perimeter van het BBP valt onder "werf nr. 3", getiteld "De Heizel als spons".

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 sponsor", uit het Gemeentelijk Waterplan

Wat betreft de perimeter van het BBP geeft "werf 3" de volgende intenties aan:

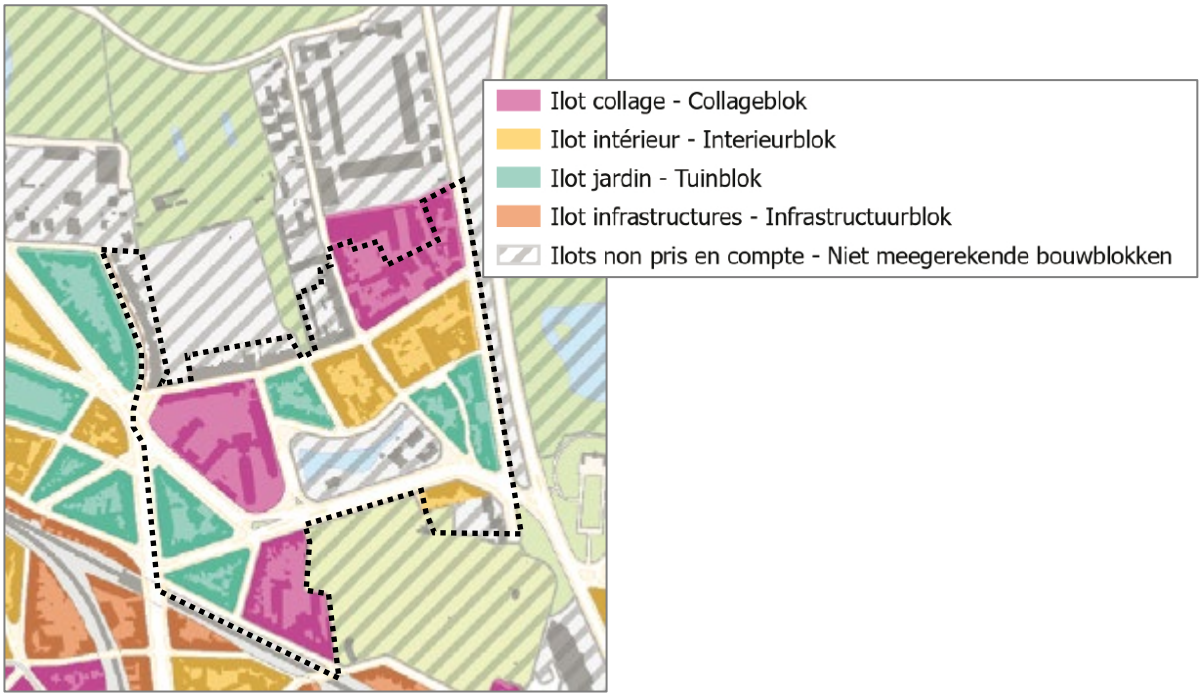
- de Molenbeek zichtbaar maken in stadsweefsel ;
- onthardingsdopgave in het oude Laken.

Aanbevelingen voor de Lakense binnengebieden van bouwblokken

De aanbevelingen aangenomen door 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 3 soorten blokken, die als volgt verdeeld zijn: 3 collageblokken, 2 interieurblokken en 5 tuinblokken.



Bloktypologieën (Aanbevelingen voor de binnengebieden van de Lakense bouwblokken)

De algemene doelstellingen worden gespecificeerd volgens het type blok. In dit geval:

Tuinblok

Klimaat

- *Valoriseren van de tuinzone door in te zetten op biodiversiteit en waar mogelijk een gedeeld tuinlandschap te realiseren;*
- *Heropwaarden en ontharden van (voor)tuinen.*

Demografie

- *Waar mogelijk verdichten in de rand en open ruimte beschermen in het binnengebied;*
- *Het delen, toegankelijk maken en collectief beheren van tuinen;*
- *Collectieve en betaalbare woontypologieën toevoegen met ruimte voor ontmoeten en zorg.*

Economie

- *Waar mogelijk, diverse, kleinschalige economische activiteiten in de plinten en garageboxen.*

Interieurblok

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.*

Collageblok

Klimaat

- *De transformatie of afbraak van de grote gebouwen en verharding om zo meer lucht en licht in het blok te krijgen;*
- *Puntsgewijze ontharding voor bomen en vegetatie;*
- *Grote horizontale oppervlakten zoals daken inzetten voor vergroening en ruimte voor water;*
- *Openingen in straatgevels gebruiken voor verlichting en vergroening van het straatbeeld.*

Demografie

- *Kwalitatieve gedeelde buitenruimte genereren voor woonprogramma's met tekort aan buitenruimte;*
- *Gemengde woon-werk gebouwen;*
- *Ruimtelijk dialoog tussen gebouwen van verschillende typologie en schaal.*

Economie

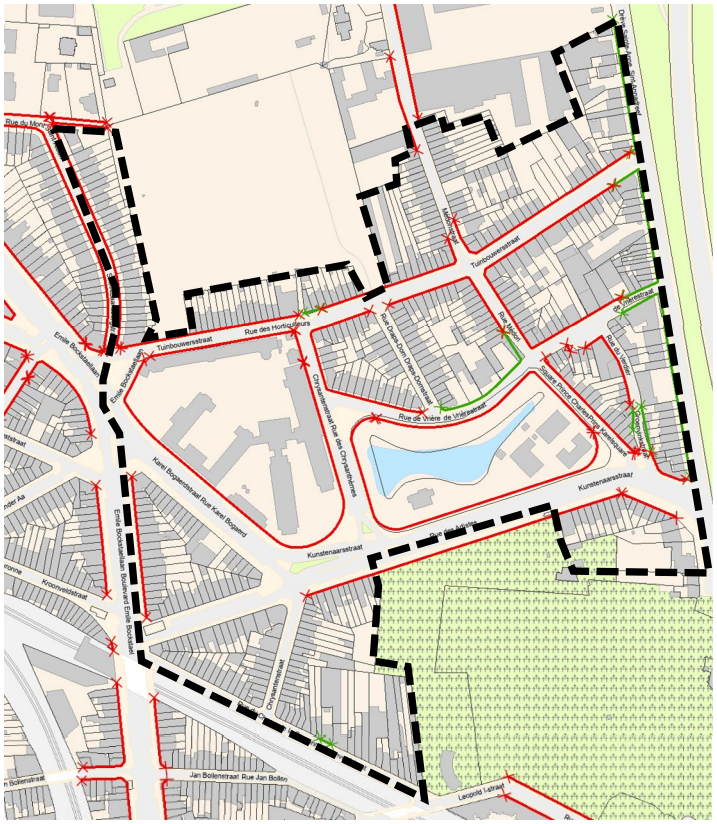
- *Productieve functie behouden ;*
- *Naar diverse economische activiteiten in een circulair model evolueren;*
- *Intersectorale coalities voor gemengde programmatie realiseren.*

2.2.6. Analyse in relatie tot de verkavelingsvergunningen

Er zijn geen verkavelingsvergunningen binnen de perimeter van het BBP.

2.2.7. Analyse in relatie tot 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.



↔ *Rooilijnen vastgelegd door verschillende koninklijke besluiten*

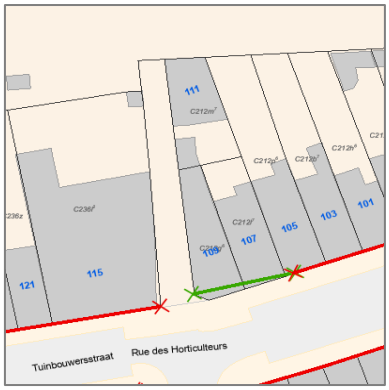
↔ *Rooilijnen vastgelegd door het BBP*

De in het BBP voorgeschreven en niet-geïmplementeerde rooilijnen zijn de volgende:

Inrichtingsplan van het BBP **Bestaande toestand (2024)**

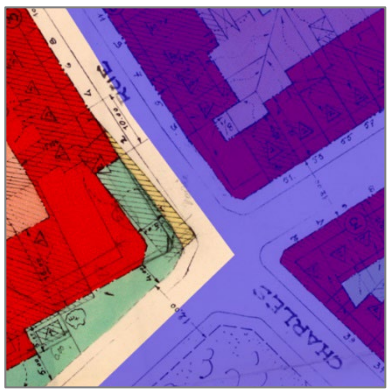
Tuinbouwersstraat 109
BBP 48-05, dat voor dit blok niet is gewijzigd door BBP 48-06b, corrigeert de rooilijn van percelen 107 en 109 in de Tuinbouwersstraat.





↔ *Rooilijnen afgekondigd door KB*
↔ *Rooilijnen afgekondigd door een BBP*

Médoristraat 2/ de Vrièrestraat 45
BBP 48-05, dat voor dit blok niet werd gewijzigd door PPA 48-06b, corrigeert de rooilijn het hoekperceel aan de Médoristraat 2/de Vrièrestraat 45.





Inrichtingsplan van het BBP **Bestaande toestand (2024)**

Groenvinkstraat
Het wijzigings-BBP (48-06b) bevestigt de feitelijke rooilijn in het westelijke deel van de Groenvinkstraat en heft de rooilijn op die in BBP 48-05 was vastgelegd.

Bestaande rooilijnen:
↔ Rooilijn afgekondigd door KB
↔ Rooilijn afgekondigd door de BBP's
Opgeheven rooilijn van het BBP 48-05:
..... Opgeheven rooilijn door het BBP 48-06b



De andere door het BBP vastgelegde rooilijnen zijn geïmplementeerd en/of komen overeen met feitelijke rooilijnen (bijv. Groenvinkstraat 2-6, hierboven geïllustreerd). Er moet worden opgemerkt dat voor het realiseren van de niet-geïmplementeerde rooilijnen bestaande gebouwen moeten worden gesloopt die zijn opgenomen in de lijst Irismonument (Médoristaat 2, de Vrièrestraat 45 en de Tuinbouwersstraat 107 -de laatste dateert van vóór 1932). Alleen de inpassing die gepland was voor de oostelijke rand van de Groenvinkstraat, bestaande uit garages achteraan het perceel, lijkt vandaag nog steeds relevant, en dit moet bevestigd worden in een nieuw rooilijnplan.

Alle betrokken gebouwen zijn opgenomen in het *"gebied van culturele, historische of esthetische waarde of voor stadsverfraaiing*" van het GBP of in de *"perimeter voor verfraaiing en herwaardering van het erfgoed*" van het GPDO.

2.2.8. Analyse in relatie tot het erfgoed

Zoals te zien is op de kaart hiernaast, staan er geen **beschermde gebouwen** binnen de perimeter. Er moet echter worden opgemerkt dat de perimeter van het BBP een deel van de **geklasseerde site** van de begraafplaats van Laken en haar **vrijwaringszone** bevat.

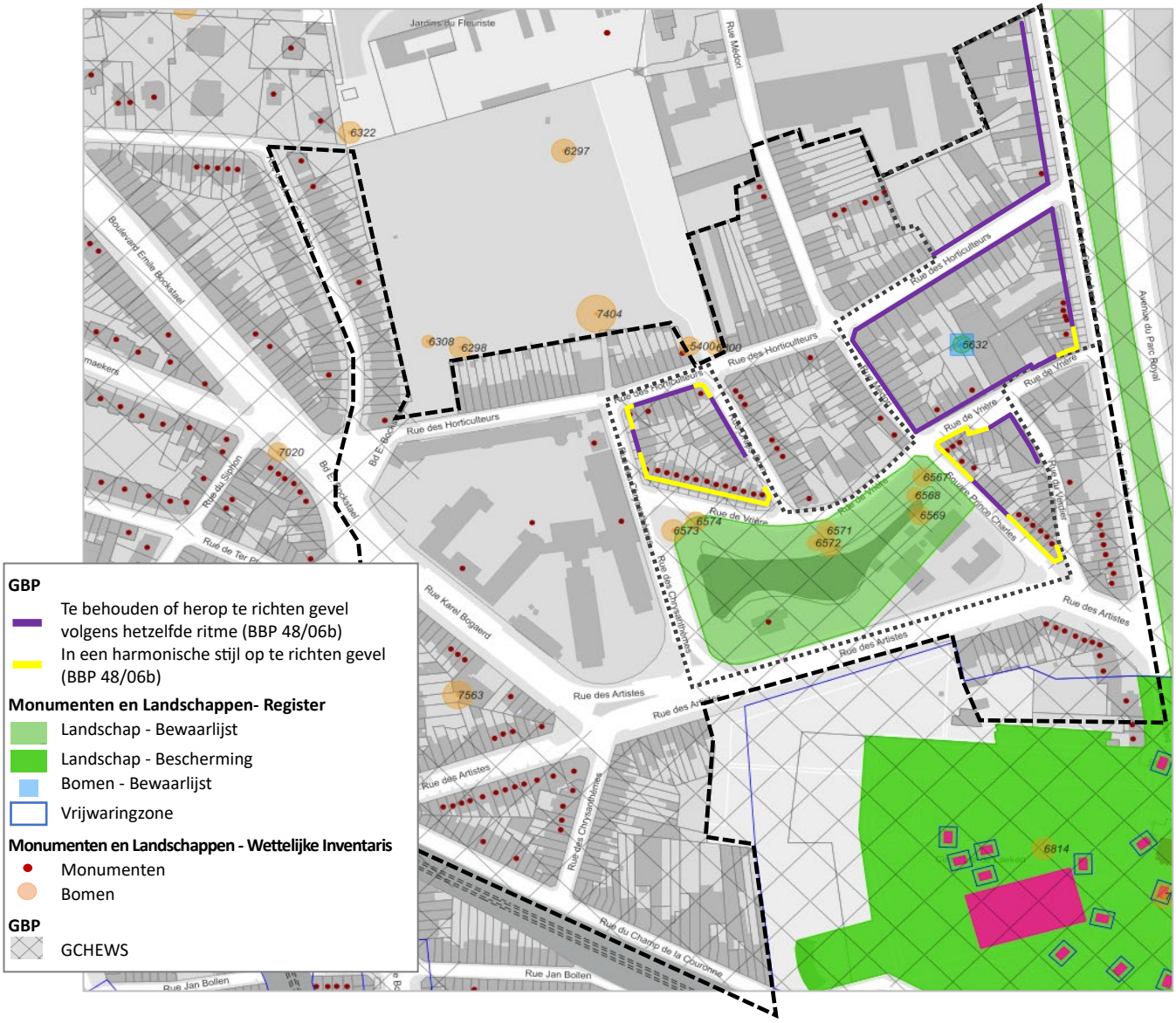
De perimeter omvat drie goederen op de **bewaarlijst**:

- Een deel van de Prins Karelsquare (waarop alle nieuwbouw is verboden, met uitzondering van gebouwen die uitsluitend zijn ontworpen voor educatieve of wetenschappelijke doeleinden - zie besluit van de RBHG van 24/09/1998);
- de zomereik (Quercus robr f. fastigiata) in de Vrièrestraat 63-65, overeenkomstig het besluit van de RBHG van 17/07/2008;
- het park van de Sint-Annadreef, dat buiten de perimeter van het BBP ligt maar er wel langs loopt.

Naast de boom op de bewaarlijst staan er 9 bomen op **de wettelijke inventaris van de bomen** :

- Op de Prins Karelsquare: 8 bomen opgenomen in de wettelijke inventaris;
- In de Emile Bockstaellaan 279, in het binnengebied, is er 1 boom opgenomen in de wettelijke inventaris;

Een aantal gebouwen is ook **opgenomen in de wettelijke inventaris van de monumenten en gehelen**, waarvan sommige overeenkomen met de gevelstroken die moeten worden behouden in BBP 48/06b, maar niet allemaal. Nrs. 10, 12 en 81 in de Vrièrestaat en nrs. 46 en 48 in de Sint-Annadreef zijn bijvoorbeeld niet opgenomen in de wettelijke inventaris, maar behoren wel tot de gevelstroken die volgens het BBP behouden moeten blijven. Van deze panden zijn alleen de Vrièrestraat nrs. 10 en 12 opgenomen in het GCHEWS.



Superpositie van de gevelstroken van BBP 48/06b en de panden opgenomen in de wettelijke inventaris (BruGis)

2.2.9. Openbare grond

Op de kaart hieronder is te zien dat de zones voor voorzieningen (die overeenkomen met de scholen) eigendom zijn van de Vlaamse Gemeenschap, net als de hele Prins Karelsquare.

De Stad Brussel is eigenaar van een aantal percelen binnen de perimeter:

- Tuinbouwersstraat nr. 37 t/m 43 (onbebouwde percelen waarvoor in 2019 een bouwvergunning is verleend, zie punt 2.2.9);
- de Vrièrestraat 29, waar de gemeente onlangs een wooncomplex heeft gebouwd.

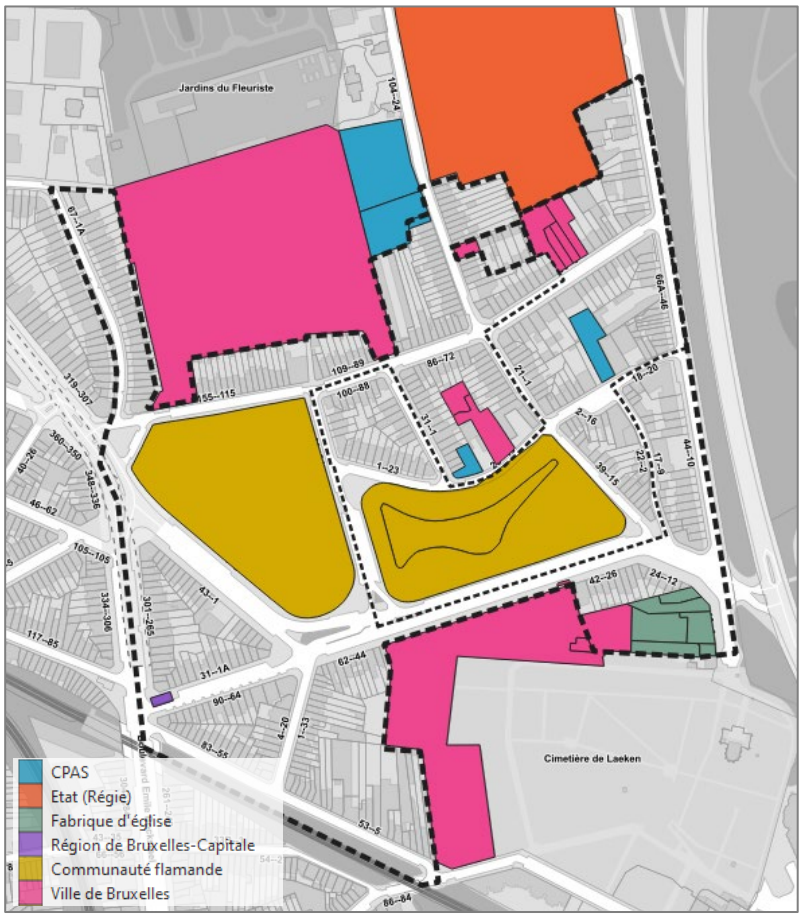
Het perceel in de Médoristraat, tussen nrs. 47 en 79, is ook eigendom van de Stad Brussel, maar ligt buiten de grenzen van het BBP.

Het OCMW bezit verschillende percelen binnen de perimeter:

- de Vrièrestraat 25, gedeeltelijk bebouwd;
- de Vrièrestraat 67 - 69, volledig bebouwd;
- Médoristraat 56 (perceel grenzend aan een verkavelingsvergunning die niet binnen de perimeter valt).

De kerkfabriek is eigenaar van de percelen in de Kunstenaarsstraat die tegenover de ingang van de begraafplaats liggen.

Het Brussels Hoofdstedelijk Gewest is eigenaar van de ingang van de metro “Bockstael”.



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

2.2.10. Belangrijke bouwvergunningen

In 2019 werd een vergunning afgegeven (SV H1234/2018) voor een project in de Tuinbouwersstraat 37-43, op een perceel van de Stad Brussel, voor de afbraak van loodsen en de bouw van een gebouw met 9 appartementen en 5 eengezinswoningen, met een ondergrondse parkeergarage voor 14 plaatsen. De werken startten op 01/09/20, maar complicaties vertraagden de bouw van de ruwbouw. Er moet worden opgemerkt dat het project een aantal afwijkingen op het BBP bevat die volgens het bericht van vergunningverlening "gering en gerechtvaardigd" worden geacht, aangezien het project, behoudens bepaalde gevraagde wijzigingen, in overeenstemming is met de kenmerken van de omliggende stedelijke omgeving en niet in strijd is met het beginsel van goede ruimtelijke ordening. De afwijkingen hebben betrekking op de hoogte van de panden, die desondanks voldoen aan de eisen van de GSV, en de oprit naar de parking, die te veel in de zone voor koeren en tuinen komt te liggen.



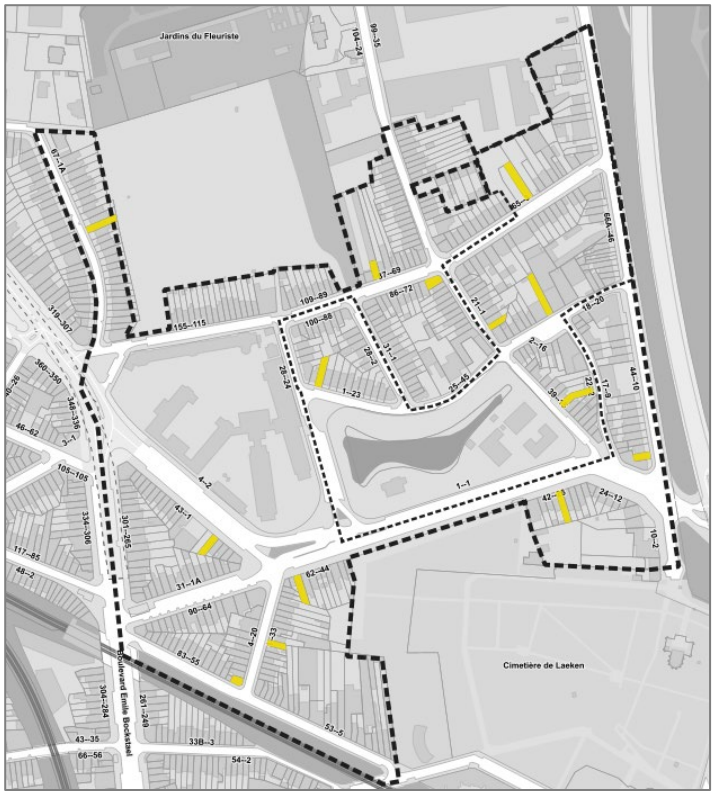
Tuinbouwersstraat 37-43 (GoogleMaps)

Buiten de perimeter, maar aan de rand ervan, op de “Donderberg”, werd op 30/03/2023 een bouwvergunning toegekend voor de bouw van een basisschool voor 672 leerlingen. Deze omvat een conciërgewoning, een sporthal, een wijklokaal, een landschappelijke omgeving, een appartementsgebouw met 8 eenheden, een gelijkvloerse accommodatie voor een vrij beroep, en een parking met 17 plaatsen.

De SV werd in 2020 opgeschort door de Raad van State na verzet in verband met het groene karakter van de huidige zone. Op 08/05/2025 heeft het College van de Stad Brussel beslist om de opdracht met betrekking tot dit ontwikkelingsproject te beëindigen.

2.2.11. Leegstaande panden

Binnen de onderzochte perimeter zijn veertien gebouwen door de Stad geïdentificeerd als leegstaande panden waarvoor er geen projecten zijn of die niet worden verkocht. Ze liggen hier en daar verspreid over de perimeter.



Leegstaande panden waarvoor er geen projecten zijn (Bron: Stad Brussel

3. UITDAGINGEN IN VERBAND MET DE OPHEFFING

In dit hoofdstuk worden de resterende uitdagingen van het BBP beschreven, d.w.z. de bepalingen die niet onder andere van kracht zijnde reglementeringen vallen.

BALANS VAN DE BELANGRIJKSTE UITDAGINGEN

In het licht van de analyse van het BBP met betrekking tot de bestaande feitelijke toestand 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 volgende bepalingen:

- de verplichting dat de voorzieningen gericht moeten zijn **op de bewoners**. De creatie van een "stad van nabijheid" is evenwel een van de 7 structurerende ambities van het nieuwe GemPDO dat de oprichting van voorzieningen en diensten wil aanmoedigen die in de eerste plaats bedoeld zijn voor bewoners;
- de **beperking van productieactiviteiten** tot ambachtelijke faciliteiten;
- de **niet-toestemming van kantoren**, maar hun oppervlakte zal niettemin worden beperkt door het GBP;
- de **niet-toestemming van secundaire bestemmingen** (huisvesting en aanverwante handelszaken) in de gebieden voor voorzieningen van collectief belang of van openbare diensten ;
- **Het schoolkarakter van de voorzieningen die zijn toegestaan voor huizenblok 7.** De scholen zijn evenwel een gevestigde waarde, er is nog steeds veel behoefte aan en de voorzieningszone is openbare eigendom;
- **De opname** van de voorzieningszone van huizenblok 7 in de aangrenzende groene zone in het geval van stopzetting van de schoolactiviteit. Dit lijkt echter een onrealistische hypothese door de dringende behoefte en het publieke karakter van de grond.
  Als deze activiteit echter zou verdwijnen, mag niet worden vergeten dat een groot deel van de zone is ingeschreven op de bewaarlijst en dat art. 0.2 van het GBP de onbeperkte aanleg van groene zones aanmoedigt en dat vergroening bijdraagt aan de doelstellingen om de opwarming van de aarde tegen te gaan (geïntegreerd regenwaterbeheer, bestrijding van hitte-eilanden, enzovoort);
- **De oplegging van een groene zone op een bijkomstig deel van de voorzieningszone van het GBP** (*zie Schema, blz.44*). Gezien de kenmerken van het terrein (nabijheid van de vijver en helling) zal de toepassing van art. 0.6 van het GBP (gericht op het behoud van de binnenterreinen van huizenblokken) helpen om een groene zone te behouden aan het binnenterrein van het huizenblok in geval van opheffing, en de bouw in de voorzieningszone zal alleen mogelijk zijn aan de straatkant van de Kunstenaarsstraat. Deze mogelijkheid wordt onder de volgende titel besproken*(zie titel 4 ANALYSE VAN DE TE VERWACHTEN EFFECTEN, blz. 73*);
- De **beperking van de bebouwbare oppervlakten** (V/T = 0,4) in de voorzieningszone op huizenblok 7. De verschillende beperkingen in deze zone brengen evenwel de mogelijkheden in gedrang;
- Het **verbod op nieuwe constructies in een deel van de parkzone van het GBP**, dat de ontwikkeling mogelijk maakt van “ontspanningsvoorzieningen”, een begrip dat voor interpretatie vatbaar is (*zie titel 2.2.1.* Analyse in relatie tot het GBP*,* Parkgebied en water in het GBP *blz.45*).

Op die manier zal de opheffing van het PPB een **grotere mix** mogelijk maken door meer secundaire bestemmingen toe te staan (terwijl ze nog steeds worden beperkt door de maximale oppervlakten die in het GBP zijn vastgesteld) en door productieve activiteiten in de hele gemengde zone toe te staan.

De opheffing van het BBP zal ook het de geldende regelgeving verduidelijken door **de impliciete opheffingen** van het BBP door het GBP (niet-beperking van de secundaire bestemmingen) op te heffen.

Wat de implantatie betreft (bouwlijn**,** diepte van gebouwen), aangezien de zone volledig verstedelijkt is, maakt de GSV het mogelijk te kaderen, vaak strenger dan het BBP, zelfs als er in bepaalde gevallen een lichte toename van de mogelijk is. Onder de GSV zal het niet langer mogelijk zijn om de volledige zone voor bijgebouwen te bezetten.

Dit zal over het algemeen zelfs verder gaan op het gebied van vergroening en doorlatendheid (*zie titel 4.* ANALYSE VAN DE TE VERWACHTEN EFFECTEN *=> 4.1.8. Bodem, grond en water, blz. 96 en 4.1.9. Flora en fauna, blz.104*),

rekening houdend met het feit dat het nut van de voorschriften van het BBP met betrekking tot het behoud en de aanplanting van bomen niet is bewezen en dat het ontbreken van letterlijke voorschriften over dit onderwerp (BBP 48-05) tot een gebrek aan duidelijkheid leidt. Voorschrift 0.6 van het GBP, dat de binnenterreinen van huizenblokken behoudt, zal ook helpen om een kader te bieden voor handelingen en werkzaamheden in zones voor binnenplaatsen en tuinen.

Wat de rooilijnen betreft, kunnen de inpassingen in de openbare ruimte die in het BBP zijn voorzien maar niet zijn uitgevoerd en die nog steeds relevant zijn, worden opgenomen in een nieuw rooilijnplan, zo niet worden de feitelijke rooilijnen als referentie genomen.

Wat de bouwhoogten betreft, zal de opheffing van het BBP, gezien de bestaande feitelijke toestand en de GSV, af en toe een effect hebben op de bouwhoogten, maar dit zal klein en incidenteel zijn, met één verdieping meer of minder, afhankelijk van het geval. De opheffing van het BBP zal geen effect hebben op de bouwvolumes op het niveau van de Prins Karelsquare waar het BBP een V/T vastlegt

De weinige voorschriften met betrekking tot de **fysieke kenmerken van gebouwen** (materialen, daken, esthetiek, respect voor het stedelijk weefsel, enz.) worden niet behandeld in de GSV of in het GBP. Er moet echter worden opgemerkt dat, gezien het bebouwde karakter van het gebied, de uitdagingen op dit vlak beperkt zijn en kunnen worden beheerd in overeenstemming met de principes van goede ruimtelijke ordening, de aanwezigheid van het GCHEWS en de inschrijving van en aantal gebouwen in de wettelijke inventaris van de monumenten en gehelen.

Wat **reclame** betreft, is het wijzigings-BBP restrictiever dan de GSV, aangezien het reclame in de hele gewijzigde perimeter verbiedt. Een dergelijk verbod dat is beperkt tot deze perimeter lijkt echter niet gerechtvaardigd in het licht van de hele perimeter van het BBP.

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.

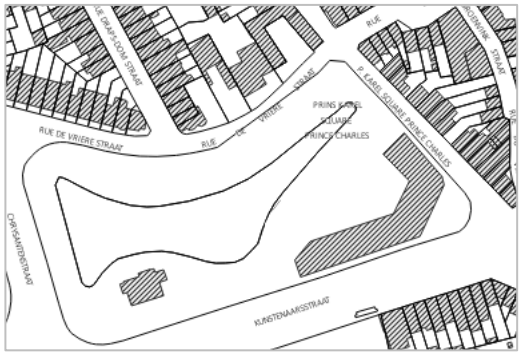
De onderstaande effectenanalyse is specifiek gericht op de eerder opgesomde uitdagingen die verband houden met de opheffing van het BBP.

Voor bepaalde thema's worden de effecten met betrekking tot huizenblok 7 (zone van de Prins Karelsquare) en huizenblok 4 (schoolcomplex) afzonderlijk geanalyseerd. Een scenario waarbij de schoolbestemming wordt vervangen door huisvesting zal worden bekeken in vergelijking met het behoud van de schoolactiviteit.

Scenario voor herbestemming naar huisvesting

Aangezien secundaire bestemmingen zouden worden toegestaan in het geval van opheffing van het BBP in de voorzieningszones, zouden woningen kunnen worden ondergebracht in huizenblokken 4 en 7 (afhankelijk van de SRO's). Daarom:

- Overwegen we voor huizenblok 7 een scenario waarin de woonfunctie wordt ondergebracht in nieuwe gebouwen[5] langs de wegen (in de zone die is ingeschreven op de bewaarlijst en zo ver mogelijk verwijderd van overstromingsgevaar), waardoor een aaneengesloten bebouwde straatkant ontstaat op de hoek van de Kunstenaarsstraat en de Prins Karelsquare. Het bouwvolume komt overeen met het gemiddelde bouwvolume langs deze straten (G+2), met een V/T van 1,6. Alle oppervlakten worden beschouwd als woningen. De implementatie van het scenario wordt weergegeven in het schema hiernaast.



Schema 1 : Scenario einde schoolactiviteitenscenario huizenblok nr. 7

- Voor huizenblok 4 overwegen we een scenario waarbij de bestaande gebouwen behouden blijven. Wat de verhouding van bestemmingen betreft, wordt aangenomen dat 50% zal worden ingenomen door huisvesting en 50% door voorzieningen, waarbij de lagereschoolvleugel langs de Tuinbouwersstraat behouden blijft, d.w.z. ongeveer 1.240 m².

De tabel hieronder toont de cijfers voor deze 2 gevallen:

	Bestaande schoolactiviteit		Scenario Huisvesting	
	Huizenblok 4	**Huizenblok 7**	**Huizenblok 4**	**Huizenblok 7**
totale vloeroppervlakte (m²)	~ 28.320	~ 1170	~ 28.320	~ 4.500
Δ totale vloeroppervlakte (m²)	-	-	0	**+ 3.330**
bebouwde oppervlakte (m²)	~ 7.000	~ 1.170	~ 7.000	~ 1.500
Δ bebouwde oppervlakte (m²)	-	-	0	**+ 330**
Bouwhoogten	B tot B+4	Begane grond	B tot B+4	B+2
V/T	1,4	0,4	1,4	1,6
> Huisvesting (m²)	0	0	~ 14.160	~ 4.500
> School (m²)	~ 28.320	~ 1.170	~ 1.240	0
> Andere uitrusting (m²)	0	0	~ 1.290	0
Aantal huishoudens	0	0	~ 180	~ 60

[5] De bestaande gebouwen zijn geprefabriceerde gebouwen bedoeld voor tijdelijk gebruik

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 stedelijk weefsel dat voor de komst van het BBP grotendeels residentieel was;
- de perimeter ligt tussen de Emile Bockstaellaan in het westen en de Sint-Annadreef / het Koninklijk Domein in het oosten; tussen het park van de Donderberg in het noorden en de begraafplaats en de spoorweg in het zuiden;
- de Emile Bockstaellaan omvat een aantal handelszaken op de begane grond;
- de woonblokken vertonen een gesloten bebouwing;
- één blok is gereserveerd voor schoolvoorzieningen met vrijstaande gebouwen;
- één blok is gereserveerd voor het park van de Prins Karelsquare en bevat een vrijstaande schoolvoorziening;
- slechts 4 straten hebben een achteruitbouwstrook: de Sint-Albaansbergstraat, de Chrysantenstraat, de Sint-Annadreef en een deel van de Vrièrestraat;
- de bouwhoogten van de meeste gesloten bebouwingen zijn tussen B+1 en B+3;
- voor de Prins Karel Square is de door het BBP voorgeschreven V/T (0,4) bereikt in de voorzieningszone en de inrichting strekt zich alleen uit over het gelijkvloers, terwijl het kunstenaarshuis een G+1+D heeft.

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 vlak 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 gaat het voornamelijk om:

- het ontbreken van drempels voor de secundaire bestemmingen (handel, voorzieningen, ambachtsactiviteiten en hotels in woongebieden en productieactiviteiten in gemengde gebieden);
- het feit dat handel geen hoofdbestemming is in het LHK van het GBP;
- het gemengde gebruik dat mogelijk is gemaakt in de voorzieningszones van het BBP.

Als het BBP wordt opgeheven, kunnen de voorschriften van het BBP een kader bieden voor de toekomstige vergunningsaanvragen zonder een grote impact te hebben op de bestemmingen van de gebouwen, terwijl ze een iets **grotere mix** binnen de verschillende zones mogelijk maken, met name door kleine oppervlakten voor kantoren en meer secundaire bestemmingen toe te staan.

Voor huizenblok 7 (Prins Karelsquare) en huizenblok 4 (schoolcomplex) kunnen huisvesting worden overwogen als secundaire bestemming, met speciale regels voor openbaarmaking (evenals enkele handelszaken bij de huisvesting of voorziening).

Op het vlak 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 het gebied volledig verstedelijkt is, zal de GSV in de toekomst een **kader** bieden voor de kwestie van de **bouwhoogten**, gebaseerd op de hoogte van naburige gebouwen in het geval van aaneengesloten gebouwen, en op basis van de gemiddelde hoogte van vrijstaande gebouwen. De voorgeschreven bouwhoogten komen in grote lijnen overeen met de bestaande bouwhoogten, hoewel de GSV op sommige plaatsen iets restrictiever en op andere plaatsen iets permissiever zal zijn: dit geldt bijvoorbeeld voor de Sint-Annadreef nr. 62 en de Vrièrestraat nr. 27, waar 1 verdieping meer mogelijk zou zijn.

Wat betreft **de implantatie en de diepte van** de gebouwen, zal de GSV voor deze volledig verstedelijkte zone een kader bieden in de toekomst, vaak strenger dan het BBP, wat bevestigt dat de doorlaatbaarheid en de kwaliteit van de binnenblokken een actuele uitdaging is waarop de GSV een beter antwoord biedt dan het BBP. Er moet echter worden opgemerkt dat de toepassing van de GSV op de lange termijn tot gevolg kan hebben dat de diepte van de gebouwen iets toeneemt. Er moet worden opgemerkt dat het in het kader van de GSV niet langer mogelijk zal zijn om de volledige zone voor bijgebouwen te bezetten.

In de voorzieningszone van de Prins Karelsquare zal een toename van de terreininname mogelijk zijn, aangezien de V/T niet langer van toepassing zal zijn als het BBP wordt ingetrokken. Er moet worden opgemerkt dat het BBP nu toestaat dat de volledige voorzieningszone van het BBP ondoorlatend wordt (*Zie titel 4.1.8. Bodem, grond en water*).

De weinige vereisten met betrekking tot de **fysieke kenmerken van gebouwen** (gevelmaterialen, daken, algemene esthetiek, respect voor het stedelijk weefsel, omheiningen tussen koeren en tuinen en in achteruitbouwstroken) worden niet behandeld in de GSV. Er moet echter worden opgemerkt dat, gezien het bebouwde karakter van het gebied, de uitdagingen op dit vlak beperkt zijn en kunnen worden beheerd in overeenstemming met de principes van goede ruimtelijke ordening.

Wat de **omgeving** betreft, zal de GSV de kwesties met betrekking tot achteruitbouwstroken en koeren en tuinen heel goed opnemen, en zal het zelfs nog verder gaan op het gebied van vergroening en doorlaatbaarheid.

Wat **reclame** betreft, is het wijzigings-BBP restrictiever dan de GSV, aangezien het reclame in de hele gewijzigde perimeter verbiedt. Een dergelijk verbod dat is beperkt tot deze perimeter lijkt echter niet gerechtvaardigd in het licht van de hele perimeter van het BBP.

Op het vlak van de rooilijnen:

Aangezien bepaalde door het BBP vastgelegde rooilijnen niet elders zijn vastgelegd, en sommige daarvan niet overeenstemmen met de feitelijke rooilijnen, moeten de rooilijnen die nog relevant lijken, worden opgenomen. In dit geval gaat het om de oostkant van de Groenvinkstraat. Indien nodig wordt er een nieuw rooilijnplan opgesteld.

4.1.2. Erfgoed

Bestaande toestand

De feitelijke toestand en de rechtstoestand werden in het vorige hoofdstuk beschreven. Dit zijn de belangrijkste punten.

Een klein deel van de **geklasseerde site van de begraafplaats van Laken** valt binnen de perimeter van het BBP, langs een deel van de weg die naar de ingang van de begraafplaats leidt (Kunstenaarsstraat). De vrijwaringszone van deze site komt ook binnen de perimeter van het BBP, in de verplichte tuinzone van het BBP.

De perimeter omvat daarnaast ook **sites die zijn ingeschreven op de bewaarlijst**: het "park"-gedeelte van de Prins Karelsquare, met als bijzondere voorwaarde een verbod op alle nieuwbouw (met uitzondering van gebouwen voor uitsluitend educatieve of wetenschappelijke doeleinden), overeenkomstig het besluit van de RBHG van 24/09/1998; en de zomereik in de Vrièrestraat 63-65, overeenkomstig het besluit van de RBHG van 17/07/2008. In de perimeter staan ook 9 andere **opmerkelijke bomen**.

De perimeter omvat ook een reeks **eigendommen die is opgenomen in de wettelijke inventaris.** De meeste eigendommen die beschermd worden door BBP 48/06b (gevels die behouden moeten blijven of volgens hetzelfde ritme herbouwd moeten) zijn opgenomen in

de inventaris, met uitzondering van de Vrièrestraat nrs. 10, 12 en 81 en de Sint-Annadreef nrs. 46 en 48. Hiervan zijn alleen de eerste twee opgenomen in het GCHEWS.

Er moet ook worden opgemerkt dat veel van de gebouwen in de rand van het bouwblok dateren van vóór 1930 en daarom van belang zijn voor het erfgoed.

Milieu effectenbeoordeling ten gevolge van de opheffing

De voorschriften met betrekking tot het erfgoed in het BBP hebben betrekking op:

- Het **behoud van de parkzone** (opgenomen in de bewaarlijst): De opheffing zal geen gevolgen hebben voor de parkzone gezien deze is opgenomen op de lijst van beschermde gebieden en ook in het GBP als parkzone is opgenomen. De opheffing verhindert evenmin de integratie van de schoolzone in de parkzone, maar deze integratie zal niet verplicht zijn als de schoolfunctie zou verdwijnen, wat overigens onwaarschijnlijk is.
- Het **behoud van bestaande bomen** in de koer- en tuinzones van BBP 48/06b: Er moet worden opgemerkt dat sommige bomen al op de lijst van opmerkelijke bomen staan en dat bij opheffing van het BBP, de voorschriften van het GBP en de GSV het behoud van de bomen zullen aanmoedigen:
  - Voorschrift 0.6 van het GBP stelt 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 met betrekking tot koeren en tuinen in de GSV stellen dat (Titel I : art. 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. Deze doorlaatbare oppervlakte bestaat uit volle grond en is beplant*".
- Het **behoud van de gevels** of hun oprichting volgens hetzelfde ritme: In de betrokken zones zijn de instandhoudingsmaatregelen van het BBP van toepassing op de architectuur en de materialen, maar alleen als de gevels behouden moeten blijven. Als dit niet het geval is, staat het BBP de volledige reconstructie toe en eist daarbij dat de nieuwe gevels hetzelfde ritme volgen en het stedelijk weefsel behouden. Dit laatste geldt ook voor zones die in een geharmoniseerde stijl moeten worden gebouwd. Het instandhoudingsaspect wordt in realiteit niet echt ver doorgedreven in dit BBP.
  Bijgevolg zal de opheffing van het BBP een kleine impact hebben in die zin dat de kleine specifieke rechtsbescherming die het aan een deel van het erfgoed biedt, niet volledig gedekt zal zijn in geval van

opheffing. De aanwezigheid van het GCHEWS in bepaalde zones zal een positieve invloed hebben op het behoud van dit erfgoed. Ook de inschrijving in de wettelijke inventaris van een reeks panden die onder het BBP vallen, zal een positief effect hebben. Van de panden die zijn opgenomen in de lijst van te behouden gevels, zijn er echter 3 die noch in het GCHEWS noch in de wettelijke inventaris zijn opgenomen. Het gaat om de Vrièrestraat 81 en de Sint-Annadreef 46 en 48.



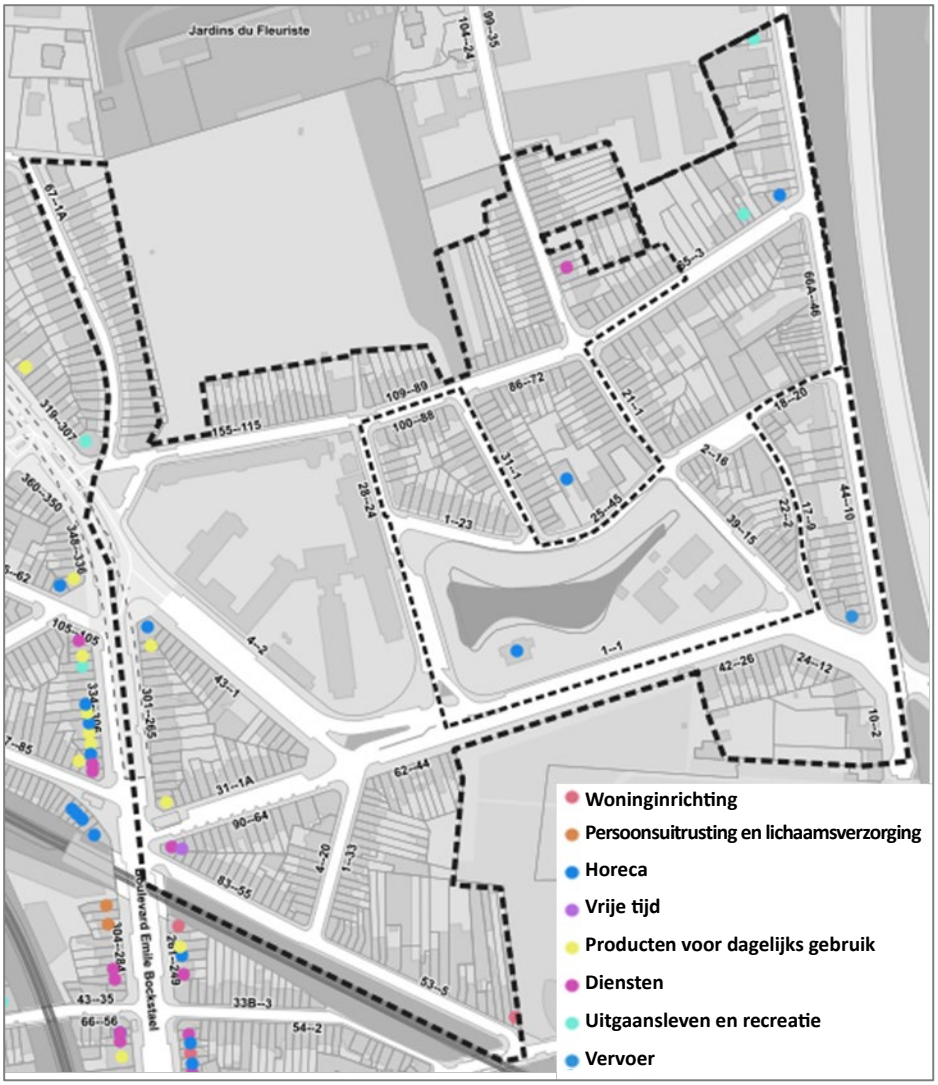
de Vrièrestraat 81 voor en na de werken (Bronnen: Mapillary en GoogleMaps) - Sint-Annadreef 46-48 (Bronnen: GoogleMaps)

De gevel van de Vrièrestraat nr. 81 is onlangs gerenoveerd en daarbij zijn een aantal oude en historische kenmerken verloren gegaan: reliëfs en lijstwerk werden bedekt met gepleisterde isolatie en de geprofileerde kroonlijst werd vervangen door een eenvoudige goot, ondanks de eisen van het BBP. Aangezien de werken in strijd met de wet (zonder vergunning) werden uitgevoerd, wordt de zaak momenteel geregulariseerd.

4.1.3. Economisch en sociaal domein

Bestaande toestand

De perimeter bevindt zich in een zone met een overwegend **residentiële** functie. Er zijn een paar **handelszaken** binnen de perimeter, met een lichte concentratie langs de Emile Bockstaellaan. Op de schaal van de wijk wordt slechts 5,15% van de benedenverdiepingen gebruikt voor commerciële activiteiten. Het gewestelijke gemiddelde bedraagt 9,63%. De wijk Oud Laken heeft meer handelszaken, maar is niet representatief voor het betrokken deel van de perimeter van het BBP.



Handelszaken (bron: hub.brussels)

Wat de **bevolking en huisvesting** betreft, ligt het BBP tussen de monitoringwijken "Houba" en "Oud Laken Oost".

De bevolkingsdichtheid (BISA 2023) is ~15.080 inwoners/km² in de eerste en ~18.860 inwoners/km² in de tweede, wat vrij hoog is, aangezien de gewestelijke gemiddelde dichtheid ~7.640 inwoners/km² is. Er zijn dus ongeveer 3.000 inwoners binnen de perimeter.

Volgens de BISA-gegevens voor 2023 is de gemiddelde grootte van een **huishouden** 2,38 in de wijk Houba en 2,59 in de wijk Oud Laken Oost (BISA 2023) , wat iets hoger is dan het gewestelijk gemiddelde (2,14). Het aandeel paren met kinderen is ook lager (28,56% vergeleken met 32,14% gemiddeld in het BHG).

Qua **leeftijdsstructuur** is de bevolking iets jonger dan de bevolking van het gewest: de gemiddelde leeftijd in de wijk Houba is ongeveer ~36,4 jaar en ~33,4 jaar in de wijk Oud Laken Oost (vergeleken met ~37,8 in het BHG), terwijl het aandeel 65-plussers ongeveer 12 en 8% is (tegenover 13% in het BHG).

In de wijk Houba vertoont de **uitsplitsing vrouwen-mannen** dezelfde tendens als in het Gewest, namelijk iets meer vrouwen dan mannen, met een geslachtsverhouding van 97,79 en 107,9 (tegenover 96,11 in het BHG, BISA 2023), terwijl in de wijk Oud Laken Oost het omgekeerde het geval is, met een geslachtsverhouding van 107,9.

De uitsplitsing naar nationaliteit vertoont enkele bijzonderheden in vergelijking met de gewestelijke uitsplitsing, met :

- een iets hoger aandeel uit Turkije en nieuwe EU-lidstaten in de wijk Oud Laken Oost;
- een groter aandeel uit Noord-Afrika;
- een kleiner aandeel uit de niet-OESO-landen.

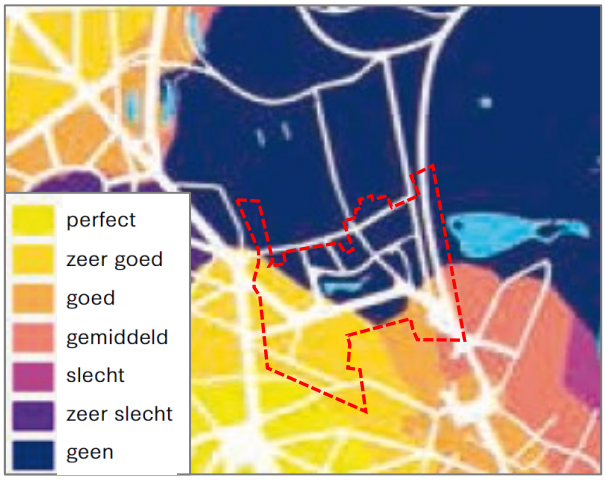
Opgemerkt moet worden dat de perimeter in de directe nabijheid ligt van de Europese School Brussel IV - Laken, die ten noorden van de perimeter ligt.

De sleutelindicatoren van het **sociaaleconomische profiel**, met name de tewerkstellingsgraad en de activiteitsgraad, liggen dicht bij de gewestelijke indicatoren (BISA, 2021), maar iets lager, vooral voor de wijk Oud Laken Oost; het mediaan belastbaar inkomen bedraagt ~19.350 euro in de wijk Houba en ~17.620 euro in de wijk Oud Laken Oost, tegenover ~20.430 euro voor het Gewest (BISA, 2019).

Wat de **kantoren** betreft, bedraagt de dichtheid in de wijk Houba bijna 6.985 m²/km², terwijl de dichtheid in de wijk Oud Laken Oost ongeveer 33.780 m²/km² bedraagt (BISA, 2022), wat in beide gevallen aanzienlijk lager is dan het gewestelijk gemiddelde (76.890 m²/km²).

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[6]. Over het algemeen kunnen de volgende opmerkingen over de voorzieningen worden gemaakt.

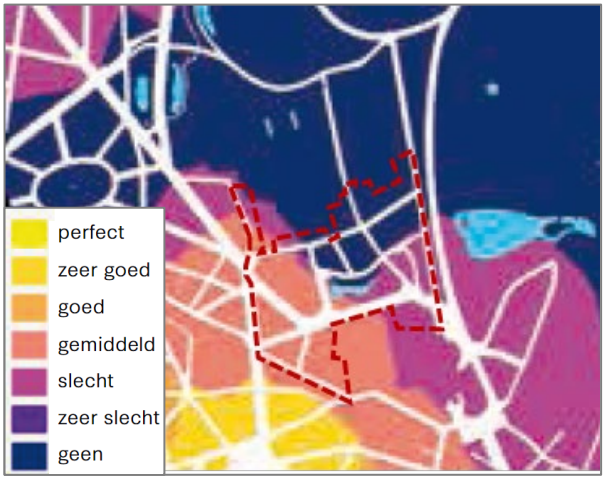
Wat betreft de **jonge kinderen** bedraagt het aantal beschikbare kinderopvangplaatsen voor kinderen jonger dan 3 jaar 0,22 per kind in de wijk Houba en 0,36 in de wijk Oud Laken Oost, wat vergelijkbaar is met het gewestelijk gemiddelde van 0,37 in het zuiden van de perimeter en lager in het noorden (BISA, 2020). 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 in het zuidwesten en geen toegankelijkheid in het noordoosten, wat overeenkomt met de BISA-cijfers.



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

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

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). De andere helft van de omtrek is "gemiddeld" toegankelijk.

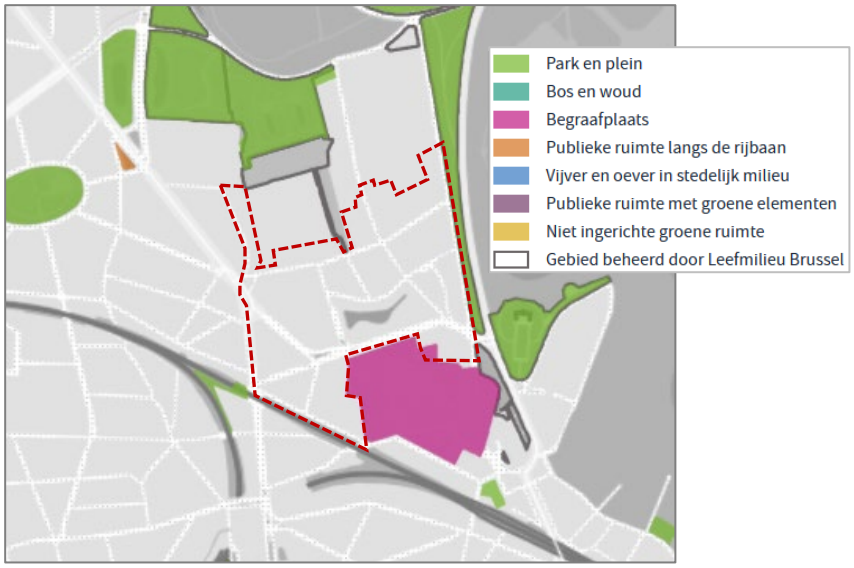


Kaart van de toegankelijkheid tot cultuur (GemPDO, Stad Brussel, 2024)

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/1000 inwoners in de wijk Houba en 1,07 in de wijk Oud Laken Oost. Ter vergelijking: het gemiddelde van het Gewest bedroeg op dezelfde datum 1,23 artsen per 1000 inwoners. De toegankelijkheidskaart van het GemPDO gaat in dezelfde richting en laat zien dat het uiterste westen van de perimeter iets beter wordt bediend.



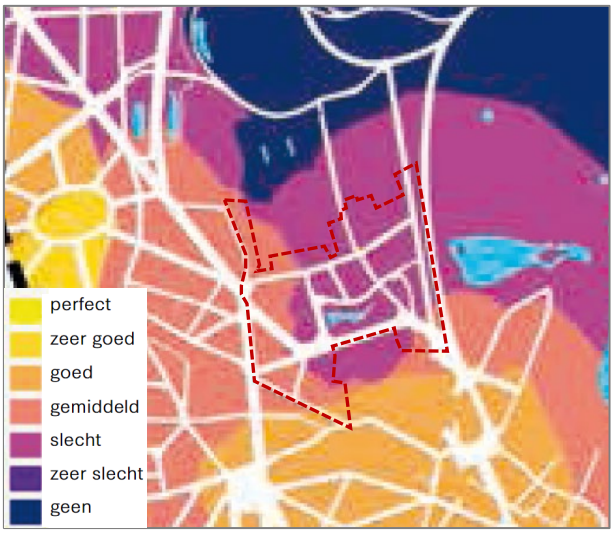
Kaart van de toegankelijkheid tot gezondheid (GemPDO, Stad Brussel, 2024)



Toegankelijke groene ruimten voor het publiek (Leefmilieu Brussel, 2023)

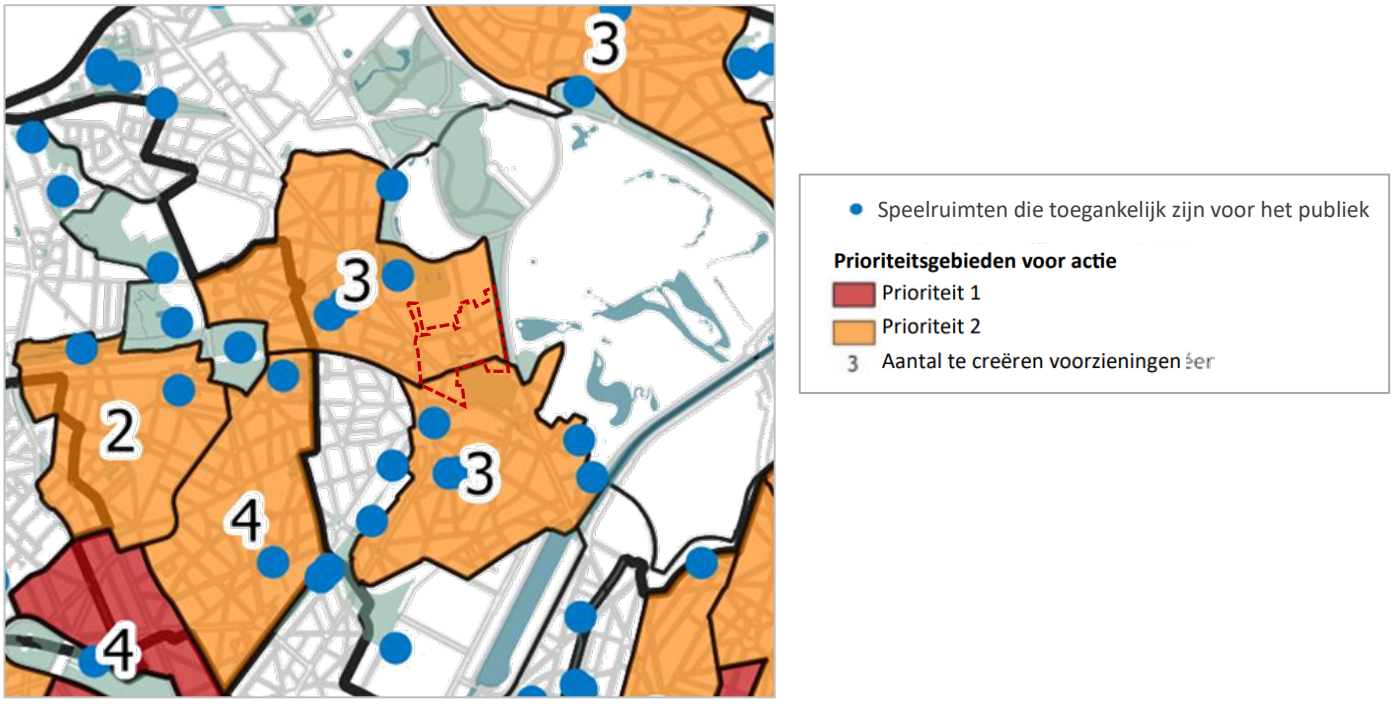
In 2022 werd de wijk Houba niet opgenomen als prioritair in de gewestelijke strategie voor de ontwikkeling van het **sportnetwerk**. Het aantal openbare sportfaciliteiten is in lijn met het gewestelijke gemiddelde (Bron: sport.brussels).

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)

Wat het aanbod aan speelpleinen betreft, zijn de wijken Houba en Oud Laken Oost opgenomen in interventiezone met prioriteit 2 voor de strategie van het Speelnetwerk 2023:[7]



Strategie voor het speelnetwerk (Leefmilieu Brussel, 2023)

Over het algemeen wordt de perimeter beter bediend door lokale voorzieningen in het zuidwesten dan in het noordoosten. Het aanbod van diensten op het gebied van sport, gezondheid, cultuur en jonge kinderen is dan ook ontoereikend in het noordoostelijke deel van de perimeter.

[7] “Stand van zaken beschikbare voorzieningen. - Aanbevelingen en denkpistes.” Perspective.brussels , maart 2024

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 weinig effect hebben, gezien de bescherming van de woonfunctie door het BBP vergelijkbaar is met die van het GBP (woonzone, gemengde zone en voorschrift 0.12). Door de opheffing zal ook de secundaire bestemming 'huisvesting' in zones voor voorzieningen mogelijk worden. Er moet worden opgemerkt dat het BBP zich in een gebied bevindt waar de woonfunctie in het GemOP wordt opgewaardeerd, wat ook gunstig is voor het behoud van huisvesting.
  In het gebied voor voorzieningen van de Prins Karelsquare (blok 7) kan de mogelijke toename van de woonoppervlakte, zoals beoogd, worden geschat op maximaal 4 500m², wat overeenkomt met ongeveer 60 gezinnen of 140 bewoners[8].
  In het gebied voor voorzieningen van huizenblok 4 zouden ook extra huisvesting voorzien kunnen worden. Dit komt overeen met ongeveer 14.000 m² in het scenario waarbij huisvesting 50 % van het bestaande vloeroppervlak innemen.
- Wat de **kantoren** betreft, zal de opheffing van het BBP het mogelijk maken om de aanwezigheid van kleine oppervlakten toe te staan, als aanvulling op het bestaande aanbod in de wijk, en zo de mogelijkheden voor gemengd gebruik te vergroten.
- **Wat de productieactiviteiten betreft**, zal het BBP de inrichting van kleine productieoppervlakten in alle woonzones toestaan, en waar dit al mogelijk was (BBP 48/06b), zal het andere soorten activiteiten dan ambachten toestaan, maar de toegestane oppervlakte zal beperkt zijn.
- **Wat de voorzieningen betreft**, zal de opheffing van het BBP de bouw van kleinschalige voorzieningen toestaan in alle woongebieden, en in gebieden waar deze al waren toegestaan (BBP 48/06b), zullen andere soorten voorzieningen worden toegestaan die geen verband houden met huisvesting (terwijl ze worden beperkt door de maximale oppervlakten die zijn vastgesteld in het GBP, die al van toepassing zijn door de impliciete opheffing van de voorschriften van het BBP die hiermee verband houden -*zie punt 2.2.1. Analyse in relatie tot het GBP, blz. 36*).
  In het gebied voor voorzieningen van de Prins Karelsquare (huizenblok 7) zal de opheffing andere voorzieningen dan scholen toestaan. Het is echter zeer waarschijnlijk dat de schoolbestemming zal blijven bestaan want het ligt in de zone die is ingeschreven op de bewaarlijst en het bestrijkt een groot deel van gebied voor voorzieningen waarin gebouwen altijd "*uitsluitend een educatief of wetenschappelijk doel*" dienen. Dit is des te waarschijnlijker omdat de scholen een gevestigde waarde zijn, er nog steeds een dringende behoefte aan is en de voorzieningszone openbare eigendom is.
  Er moet echter worden opgemerkt dat het GBP toestaat dat 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).
- **Wat de handelszaken betreft**, zal de opheffing van het BBP de vestiging van handelszaken mogelijk maken in alle woongebieden (met inbegrip van de gebieden die onder BBP 48/05 vallen) en in gebieden waar deze reeds waren toegestaan. Ze zullen niet langer beperkt zijn tot de begane grond (maar zullen beperkt worden door de maximale oppervlakten die in het GBP zijn vastgelegd, wat al het geval was door de impliciete opheffing van de voorschriften van het BBP die hiermee verband houden - zie rechtstoestand).
  In de gebieden voor voorzieningen van huizenblokken 4 en 7 zal door de opheffing de secundaire bestemming “handelszaak” worden toegestaan.

[8] Op basis van 2,4 bewoners/gezin in de wijk Houba (Wijkmonitoring, 2024)

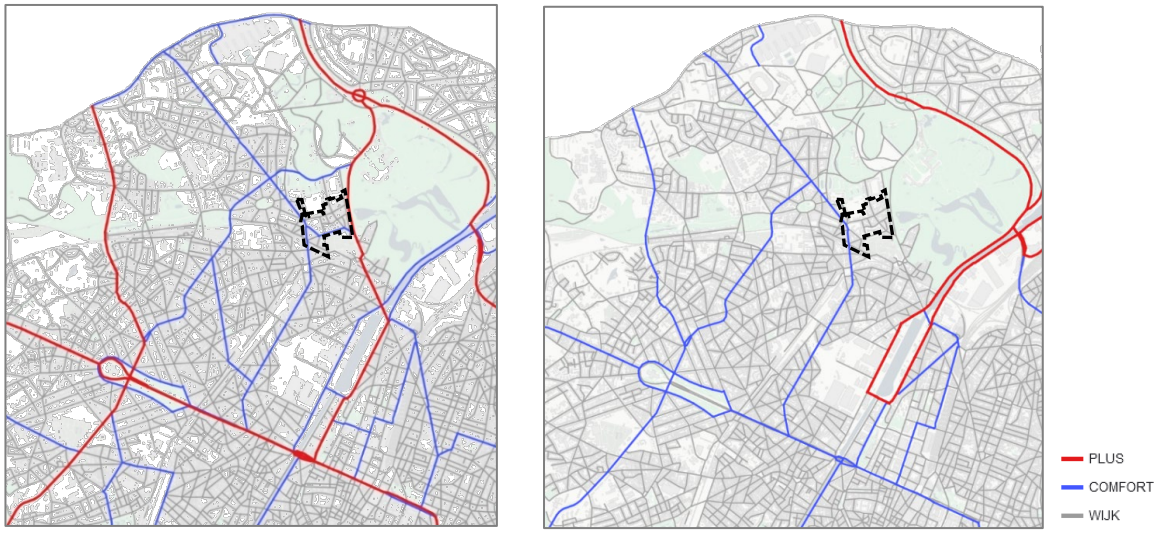
Over het algemeen is het effect van de opheffing van het BBP op sociaal en economisch gebied beperkt en eerder positief, in samenhang met het feit dat er meer gemengde functies zijn toegestaan en het zo gemakkelijker wordt om te reageren op de waargenomen vraag en het principe van de stad die nabij is.

4.1.4. Mobiliteit

Bestaande toestand

Auto's en parkeren

Volgens de Multimodale wegenspecialisatie (MWS) worden 3 wegen binnen de perimeter beschouwd als "comfortwegen" voor auto's. Dit zijn de Emile Bockstaellaan, de Karel Bogaerdstraat en de Kunstenaarsstraat. Wat vrachtwagens betreft, is alleen de Emile Bockstaellaan opgenomen als "comfortweg". De andere wegen worden geclassificeerd als "wijkwegen".



MWS auto en vrachtwagens (Mobigis, 2023)



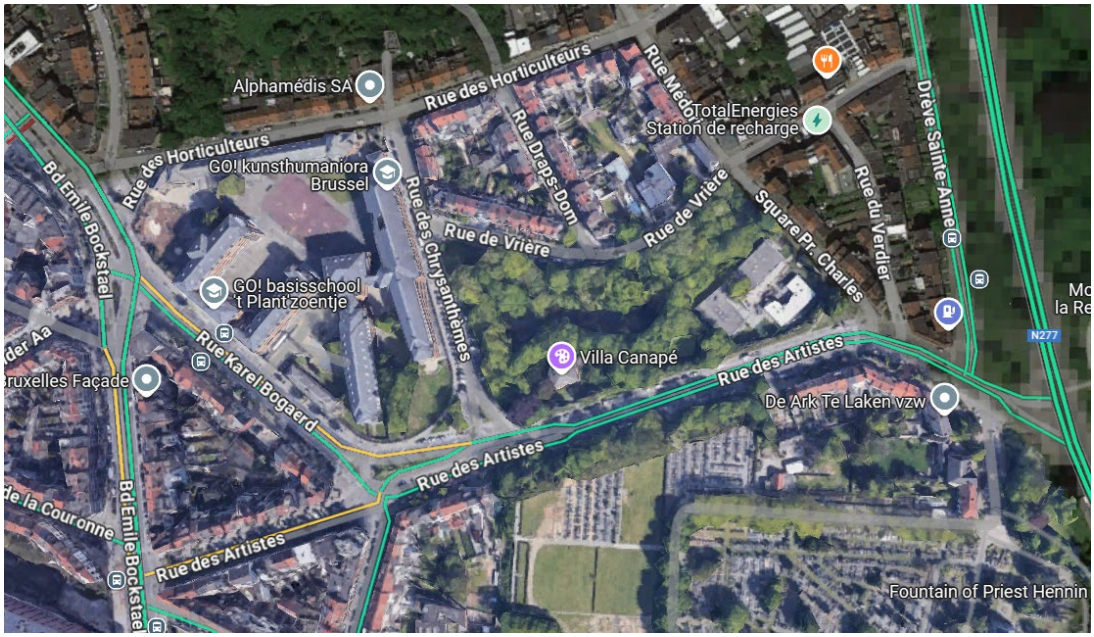
Rijrichting (Mobigis, 2024)

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 zijn een aantal gereserveerde parkeerplaatsen. Als we de hele perimeter bekijken, is de bezettingsgraad het hoogst tussen 15u en 17u (78 %)[9].

Er is geen verzadiging op wijkniveau. Tijdens bezoeken ter plaatse werden geen parkeerproblemen vastgesteld.

Sommige blokken bevatten ook parkeergelegenheid buiten de openbare weg, met name blokken 13 en 14, waardoor de ruimte voor parkeergelegenheid op straat ten noorden van de Sint-Annadreef en in de Médoristraat wordt beperkt.

Op het vlak van verkeer werden geen echte problemen vastgesteld tijdens de bezoeken ter plaatse, met slechts enkele vertragingen aan het begin en einde van de schooldag, vooral in de Karel Bogaerdstraat en rond de Prins Karelsquare.



Gebruikelijk verkeer op de hoofdwegen rond 16.00 uur volgens GoogleMaps (februari 2025)

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

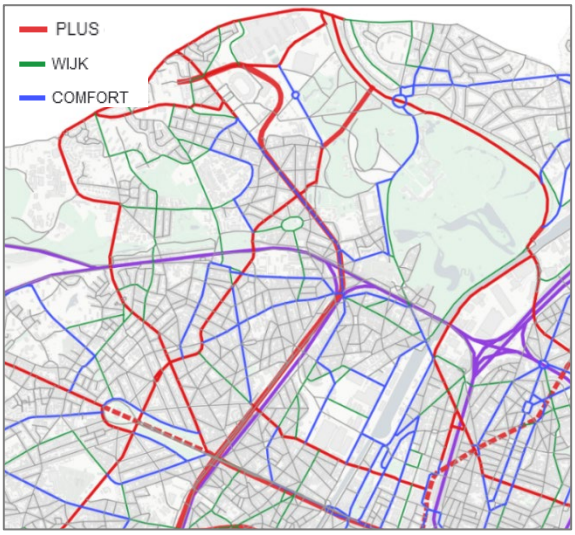
Er is een Cambio-zone voor deelauto's in de buurt van het kruispunt tussen de Tuinbouwersstraat en de Emile Bockstaellaan.

Openbaar vervoer

Volgens de Multimodale wegenspecialisatie (MWS) is de Emile Bockstaellaan opgenomen in de categorie "Plus" buiten de weg (metrolijn 6) en ook in de categorie "Comfort" op de weg. De Karel Bogaerdstraat, de Kunstenaarsstraat en de Sint-Annadreef zijn ook opgenomen in de categorie "Comfort" op de weg.

De buslijnen van De Lijn en de MIVB maken gebruik van deze wegen. Vier haltezones bevinden zich binnen de perimeter: het kruispunt Bockstaellaan / Kroonveldstraat, het kruispunt Kunstenaarsstraat / Sint-Annadreef en het kruispunt Kunstenaarsstraat / Groenvinkstraat en Karel Bogaerdstraat. De bus heeft een eigen doorgang in de Kunstenaarsstraat, de Karel Bogaerdstraat en de Bockstaellaan. Het treinstation Bockstael is ook bereikbaar vanaf de Kroonvelstraat.

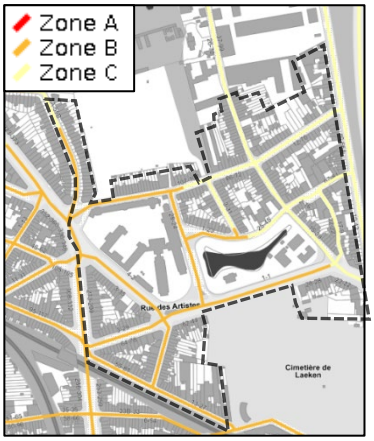
[9] Op basis van data.parking.brussels, geraadpleegd in februari 2025



MWS openbaar vervoer (Mobigis, 2023)



Openbaar vervoershaltes

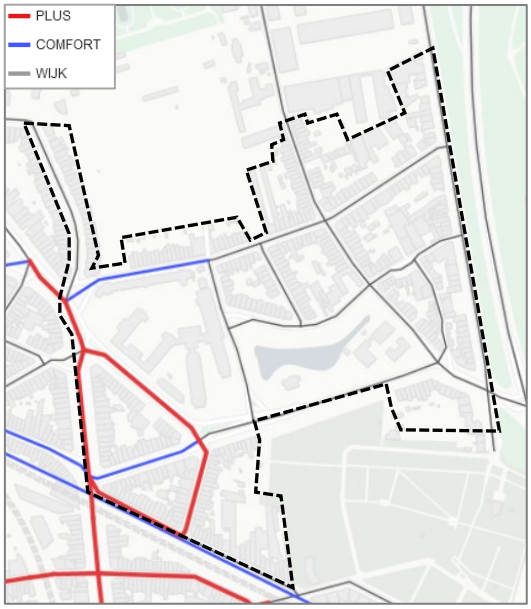


Lineaire toegankelijkheid (GSV)

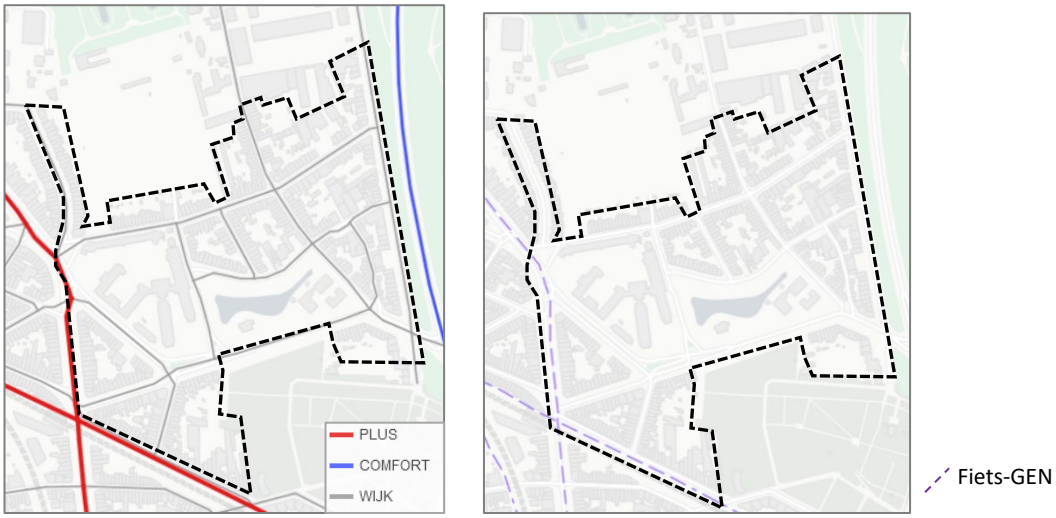
De kaart van de GSV over de toegankelijkheid van het openbaar vervoer verdeelt het gewest in drie zones: zone A (zeer goed bediend), zone B (goed bediend) en zone C (matig bediend). De zuidwestelijke helft van de perimeter ligt in toegankelijkheidszone B en de noordoostelijke helft van de perimeter ligt in toegankelijkheidszone C.

Actieve Modi

Volgens de MWS worden de Emile Bockstaellaan en de Kroonveldstraat beschouwd als “Pluswegen” voor zowel voetgangers als fietsers, terwijl de Karel Bogaerdstraat en het zuidelijke deel van de Chrysantenstraat alleen “Pluswegen” zijn voor voetgangers. De westelijke delen van de Tuinbouwersstraat en de Kunstenaarsstraat zijn “Comfortwegen” voor voetgangers.



MWS voetgangers (Mobigis, 2024)



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

Er loopt een fiets-GEN (paarse stippellijn) langs de perimeter via de Emile Bockstaellaan en een andere via de Kroonveldstraat.

Er is een Villo!-station op het kruispunt van de Emile Bockstaellaan en de Tuinbouwersstraat.

Er zijn maar weinig fietsenstallingen in de perimeter, de enige zijn te vinden in de Sint-Annadreef vlakbij de Europese School en op het kruispunt tussen de Karel Bogaerdstraat en de Kunstenaarsstraat. Anderzijds zijn er voor elke school dropzones voor steps ingericht.

'Stad op 10 minuten' en locaties die verplaatsingen genereren

Zoals vermeld in het sociale en economische gedeelte, wordt het noordoostelijke deel van de perimeter minder goed bediend door voorzieningen dan het westelijke deel. Het noordoostelijke deel heeft ook de slechtste verbindingen met het openbaar vervoer, wat een zwak punt van deze wijk is.

Milieu effectenbeoordeling ten gevolge van de opheffing

- **Wat betreft het verkeer en parkeergelegenheid**, 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 mogelijkheid om huisvesting onder te brengen aan huizenblokken 4 en 7 zou de verkeersstromen kunnen beïnvloeden:
  - Op de Prins Karelsquare (huizenblok 7) kunnen woningen volgens het hierboven beschreven scenario goed zijn voor ongeveer 20[10] auto's/uur tijdens de ochtendpiek. De mogelijke aanwezigheid van handelszaken naast de woningen zal niet leiden tot aanzienlijk meer verkeer (ongeveer 3 auto's tijdens de ochtendpiek). Van deze nieuwe stromen moet het verkeer worden afgetrokken dat verband houdt met de bestaande school, rondom en nabij de 30 auto's tijdens de ochtendpiek, geschat door rekening te houden met de modale aandelen die zijn vastgesteld aan de 6 Lakense scholen (49 % van de kinderen te voet, 24 % met het openbaar vervoer, 2 % met de fiets, 25 % met de auto)[11], met uiteindelijk een vermindering van de verkeersstroom van ongeveer 9 auto's/uur minder tijdens de ochtendpiek, d.w.z. een situatie die vergelijkbaar is met de bestaande situatie.

[10] Hypotheses: Modaal aandeel van 28 % in de wijk Laken (Musti 2018), 35 % van de verplaatsingen vinden plaatsen tijdens de ochtendpiek, gemiddeld 77,5 m² per woning, 2,4 inwoners/gezien volgens de Wijkmonitoring Houba 2024

[11] Bron: bouwvergunning verleend in augustus 2024 aan de Grondregie van de Stad Brussel voor de school Donderberg

- Voor huizenblok 4 zouden volgens het beoogde scenario (50 % woningen en 50 % voorzieningen, waarvan een deel scholen) en rekening houdend met dezelfde hypotheses als hierboven, woningen goed zijn voor een verkeersstroom van ongeveer 70 auto's/uur tijdens de ochtendpiek, schoolvoorzieningen voor een verkeersstroom van ongeveer 30 auto's/uur tijdens de ochtendpiek en de niet-schoolvoorzieningen voor ongeveer 80 auto's/uur tijdens de ochtendpiek. Van deze verkeersstroom moeten we de verkeersstroom aftrekken die voortkomt uit de verdwenen schoolactiviteit (145 auto's/uur tijdens de ochtendpiek). Uiteindelijk is er voor huizenblok 4 een toename van ongeveer 32 auto's/uur tijdens de ochtendpiek, wat overeenkomt met ongeveer 16 auto's/uur meer in elke richting, of 0,26 auto's per minuut meer.

  Deze cijfers moeten worden gezien in de context van het feit dat de Kunstenaarsstraat en de Karel Bogaerdstraat, die langs deze huizenblokken liggen, Comfort-Auto-assen zijn in de MSP, en dat de verwachte toename van het verkeer tegen 2030 laag is (GMP).

  Wat parkeren betreft, wordt geschat dat er ongeveer 32[12] plaatsen nodig zullen zijn voor de bewoners van huizenblok 7 en 109 plaatsen voor die van huizenblok 4. Dit parkeren zal buiten de straat georganiseerd moeten worden. Wat bezoekers betreft, moeten er respectievelijk ongeveer 3 en 11[13] bezoekersplaatsen en 3[14] plaatsen voor eventuele handelszaken aan huizenblok 7 worden voorzien. Parkeren binnen de perimeter is geen probleem.
- **Wat het openbaar vervoer betreft**, zal de opheffing van het BBP 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. In overeenstemming met het GBP bevinden de woonblokken van het GBP zich in geluidszone 2, terwijl de voorzieningen en gemengde zones zich in zone 3 bevinden.

De Prins Karelsquare (huizenblok 7) en de begraafplaats liggen in geluidszone 1



Geluidszones van het GBP (Geodata Leefmilieu Brussel, 2024)

[12] Op basis van de motorisatiegraad van 55 % (Wijkmonitoring 2024 - Houba)
[13] Op basis van een modaal aandeel van 28 % in de wijk Laken (Musti 2018)
[14] Voor 265m² bruto aan buurtwinkels

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:

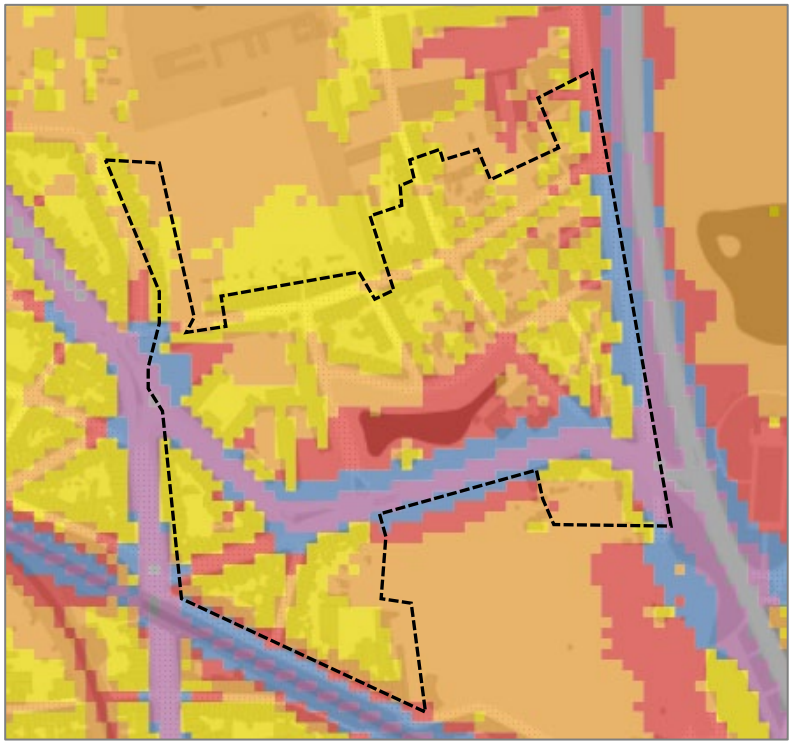
	Ma	Di	Wo	Do	Vr	Za	Zon-/feestdagen
7h tot 19h	A	A	A	A	A	B	C
19h tot 22h	B	B	B	B	B	C	C
22h tot 7h	C	C	C	C	C	C	C

	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

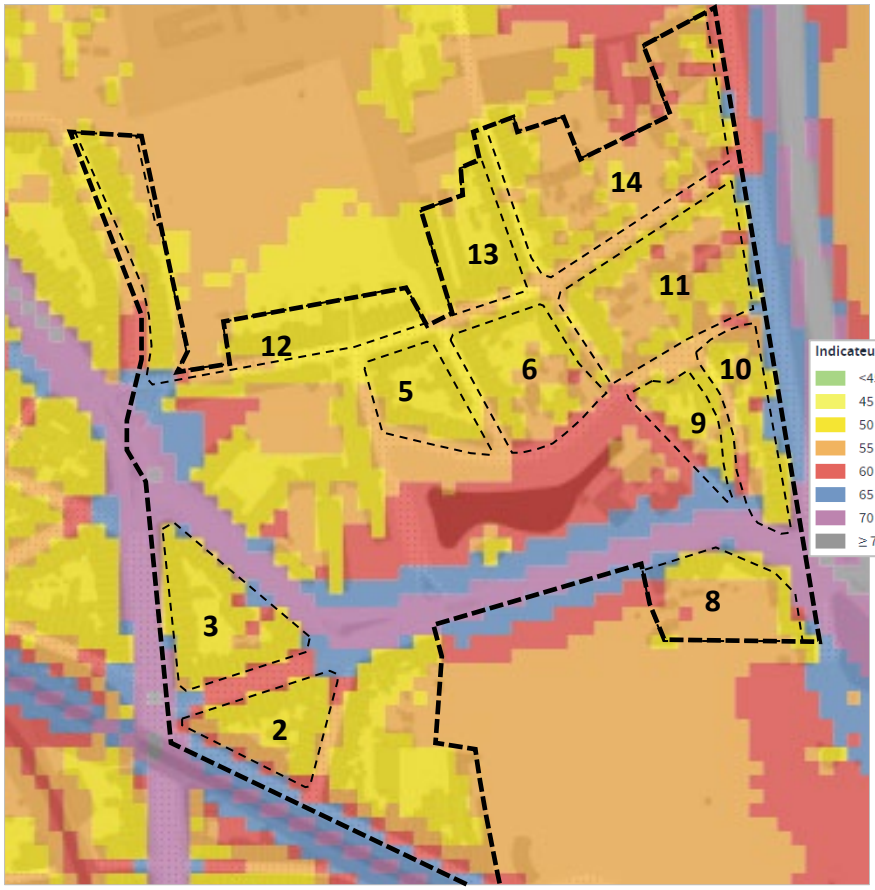
Specifieke geluidsdrempelwaarden (Lsp) die van toepassing zijn naargelang het tijdslot en het gebied (waarden in dB(A)) (Leefmilieu Brussel)

Tijdens een dag in de week bedragen de drempelwaarden voor het woongebied dus 45 dB(A) en 's avonds in de week 39 dB(A). In het gebied voor voorzieningen liggen de drempelwaarden hoger: respectievelijk 48dB(A) en 42dB(A).

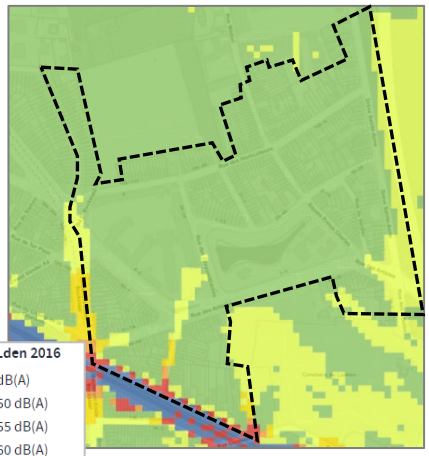
Bestaande geluidsniveaus



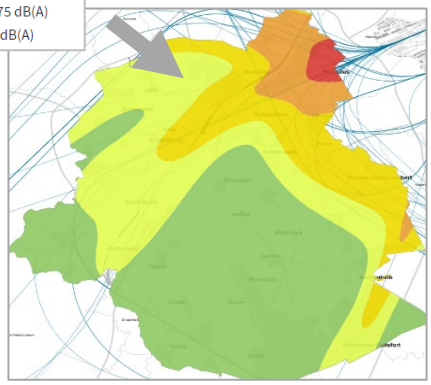
Multi-blootstellingsgeluiden (Leefmilieu Brussel, 2016)



Wegverkeer (BE, 2021) en huizenblokken in geluidszone 2 (typische woongebieden van GBP)



Spoorverkeer (2021)



Vliegverkeer (2021)

Als we de bovenstaande kaarten met geluidsniveaus per bron lezen en de waarnemingen ter plaatse bevestigen, zien we het volgende:

- Het geluidsniveau langs de Kroonveldstraat is eerder te wijten aan het **spoorverkeer**;
- Lawaai van **luchtverkeer** veroorzaakt geluidsoverlast van 45 tot 50 dB(A) over het grootste deel van de perimeter. Deze niveaus zijn al te hoog voor geluidszones 2 & 3;
- De meeste geluidsoverlast van de perimeter wordt veroorzaakt door **wegverkeer**, met name op:
  - de Kunstenaarsstraat (30 km/u, 2x1 rijstrook + 2x1 busbaan),
  - de Emile Bockstaellaan (50 km/u, 2x1 rijstrook of 2x1 rijstrook + 2x1 busstrook),
  - de Sint-Annadreef (2x1 rijstrook), beperkt tot 30 km/u maar lijdt onder geluidsoverlast van de Koninklijk Parklaan (2x2 rijstroken) die er overheen loopt en beperkt is tot 50 km/u,
  - de Karel Bogaerdstraat (30 km/u, 2x1 rijstrook + 1 busbaan).

  De woonblokken van het GBP die direct langs de bovengenoemde assen liggen, krijgen dus te maken met waarden boven de grenswaarden van het besluit met een maximum tussen 70 en 75dB(A) langs de Emile Bockstaellaan, de Karel Bogaerdstraat en de Sint-Annadreef (huizenblokken 2, 3, 8, 10, 11 en 14).

De open ruimtes van de begraafplaats en de Prins Karelsquare zorgen er ook voor dat het weglawaai verder verspreid wordt :

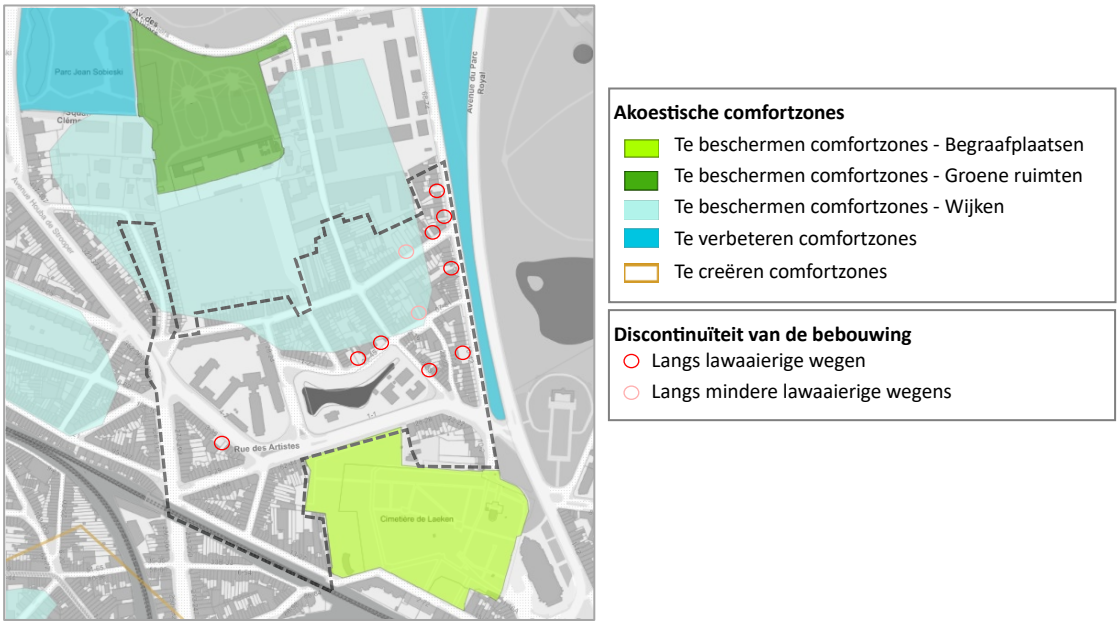
- op het niveau van de achtergevels van huizenblok 8;
- aan weerszijden van de Kunstenaarsstraat, waardoor het beïnvloede gebied hiervan groter wordt, met gevolgen op de Prins Karelsquare, maar ook tot aan de de Vrièrestraat, ter hoogte van de huizenblokken 5 en 6.

Sommige discontinuïteiten in de bebouwing langs deze lawaaierige routes zorgen ervoor dat lawaai kan doordringen tot de binnenterreinen van de huizenblokken. Deze discontinuïteiten bevinden zich op de hieronder weergegeven strategische *kaart met akoestische comfortzones*.

Strategie voor comfortzones

In overeenstemming met **Europese Richtlijn 2002/49/EG** met als doel de kwaliteit van de geluidsomgeving te behouden, heeft Leefmilieu Brussel in het Brusselse Gewest verschillende stille zones vastgesteld op basis van criteria zoals vergroening, omvang van de zone en de hierboven vermelde geluidsniveaus.

De strategische kaart met akoestische comfortzones laat zien dat het deel van de perimeter van het BBP ten noorden van de de Vrièrestraat is opgenomen als "te beschermen comfortzone - Wijken". De aanwezigheid van de groene zone van Donderberg en het beperkte verkeer in deze straten verklaren het lage geluidsniveau in deze zone. Aan de rand van de perimeter van het BBP is de begraafplaats opgenomen als een "te beschermen comfortzone - Begraafplaats" en de beboste strook tussen de Koninklijk Parklaan en de Sint-Annadreef is opgenomen als een "*te verbeteren comfortzone*".



Strategie "Akoestische comfortzones" (Leefmilieu Brussels, Geodata) en discontinuïteit van de bebouwing

Hoewel door de discontinuïteit van de bebouwing lawaai kan doordringen tot de binnenterreinen van bepaalde huizenblokken, waarvan sommige zijn opgenomen in de bestaande te beschermen comfortzone (blokken 6, 11, 14), zal de opheffing van het BBP deze situatie niet verergeren in die zin dat:

- De feitelijke rooilijnen als referentie zullen worden gebruikt voor toekomstige constructies, hierdoor wordt de continuïteit van de bebouwing op het niveau van onbebouwde percelen gewaarborgd voor huizenblok 3 (Karel Bogaerdstraat), huizenblok 9 (Prins Karelsquare), huizenblok 11 (de Vrièrestraat en Sint-Annadreef), en in mindere mate voor huizenblok 14 (Tuinbouwersstraat en Sint-Annadreef) waar het lawaai meer doordringt door de open ruimtes in het noorden (Europese school, buiten perimeter). Zoals elders in het verslag vermeld, zou een nieuw rooilijnplan de situatie kunnen verduidelijken.
- Voor huizenblok 10 is de creatie van een doorlopende gevellijn langs de Sint-Annadreef, zoals voorzien in het BBP, niet verenigbaar met het behoud van het herenhuis op nr. 32, dat is opgenomen in de wettelijke inventaris van de monumenten (19/08/2024). Ook voor huizenblok 6 zou de door het BBP beoogde continuïteit in de de Vrièrestraat betekenen dat de gebouwen met nr. 45 en 25 die allebei zijn opgenomen in de wettelijke inventaris van de monumenten moeten worden gewijzigd. De gevel van deze twee gebouwen staat loodrecht op de de Vrièrestraat, waardoor het onmogelijk is om ze in hun huidige staat op een aanpalende manier te verbinden.

Bijgevolg lijkt, zelfs bij behoud van het BBP, de creatie van een gesloten huizenblok zoals bedoeld in het BBP weinig waarschijnlijk voor deze huizenblokken (en niet wenselijk vanuit het oogpunt van erfgoed). Het geluidsniveau in de de Vrièrestraat is veel lager dan op de Sint-Annadreef.

Er moet worden opgemerkt dat de geluidsbelastingkaarten geen rekening houden met het omgevingslawaai van de plaatsen of dat van de stedelijke functies. Het geluidsniveau in de omgeving, vooral op bepaalde momenten van de dag, wordt waarschijnlijk ook beïnvloed door de drukte in de buurt van de scholen. Naast het lawaai dat voorkomt uit transport, draagt de speelplaats van de kleuterschool (zone 3) op de Prins Karelsquare in het bijzonder bij tot een verhoging van de geluidsniveaus in het park (zone 1) en in de buurt op bepaalde tijdstippen van de dag.

Sommige 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 gaat dan voornamelijk om winkels en horecazaken, die lawaai kunnen voortbrengen van leveringen en technische uitrustingen (ventilatie-eenheden, koelsystemen, 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. Immers,
  - het BBP is grotendeels geïmplementeerd;
  - de zones waar het BBP niet is uitgevoerd en waar de gevellijn niet doorloopt:
    - zullen worden afgestemd op de feitelijke rooilijnen of een nieuw rooilijnplan;
    - zullen nooit worden uitgevoerd om erfgoedredenen (veroudering van het BBP met betrekking tot erfgoed),
  - de toepassing van de regelgevende plannen die toekomstige acties en werken zullen regelen (GBP 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.
- Vanuit het oogpunt van de bestemmingen zou de mogelijkheid van andere productieactiviteiten dan ambachten in geval van opheffing nieuwe geluidsbronnen kunnen genereren, maar de toegestane oppervlakten worden beperkt door het GBP en het GBP bepaalt dat deze activiteiten zijn toegestaan zolang hun aard verenigbaar is met huisvesting.
  Op het niveau van de Prins Karelsquare (blok 7) zal, op basis van op de eerder gemaakte schattingen (*zie titel 4.1.4. Mobiliteit, p. 84*) de bestemmingswijziging (woning vs. school) leiden tot een beperkte algemene vermindering van het verkeer en dus geen effect hebben op het weglawaai. Het verdwijnen van de school betekent ook het verdwijnen van lawaai tijdens de speeltijden.
  Op het niveau van huizenblok 4 zal er een toename zijn van ongeveer 32 auto's tijdens de ochtendpiek, d.w.z. 0,26 auto's per minuut meer in elke richting, wat verwaarloosbaar is. Ook hier zou de vermindering van de schoolactiviteiten kunnen leiden tot een vermindering van het lawaai dat verband houdt met de aanwezigheid van leerlingen.
  Over het algemeen wordt er geen echte impact verwacht op het gebied van geluid. Er wordt aan herinnerd dat de wijk over het algemeen al erg lawaaierig is. De Kunstenaarsstraat, Auto-Comfort, waar een snelheidslimiet van 50 km/u geldt, is bijzonder lawaaierig. De Karel Bogaerdlaan, ook Auto-Comfort, geeft minder geluidsoverlast. De andere wegen rondom huizenblokken 4 en 7 zijn 30 km/u-zones dus het geluid van extra verkeer in deze straten is matig.
  Er moet worden opgemerkt dat in het woningscenario voor huizenblok 7, waar een gebouw zou worden opgetrokken langs de
  Kunstenaarsstraat, de bouw van een doorlopende gevellijn zou betekenen dat enerzijds deze woningen worden blootgesteld aan aanzienlijke geluidsniveaus aan de kant van de Kunstenaarsstraat en dat anderzijds zij zouden kunnen profiteren van een stille gevel aan de kant van de groene zone, waarbij het gebouw een

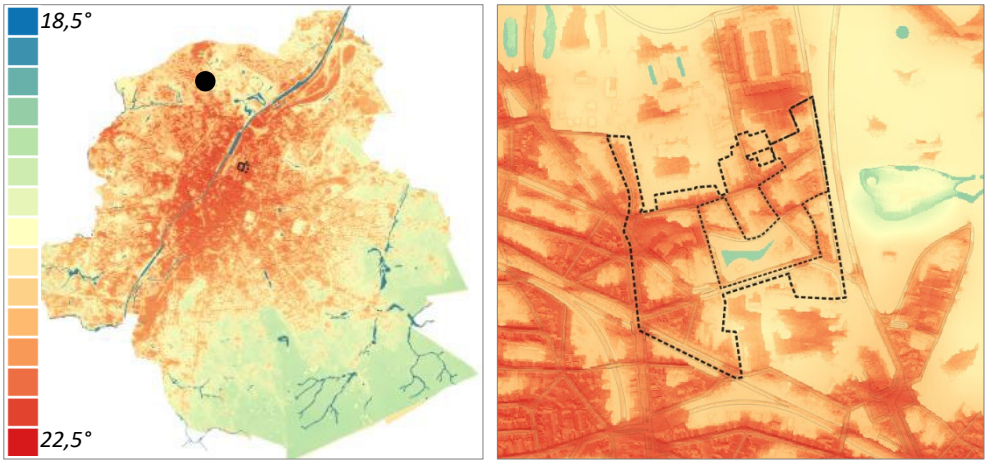
scherm zou vormen tegen het lawaai, wat essentieel zou zijn. De komst van een gevellijn zou ook een gunstig effect kunnen hebben op een deel van het huizenblok (de groene zone) en, in mindere mate, op de woningen aan de de Vrièrestraat die ook gedeeltelijk lawaaihinder ondervinden van de Kunstenaarsstraat. Het huizenblok zal echter grotendeels open blijven, waardoor er nog steeds een aanzienlijke hoeveelheid geluid kan doordringen.
Buiten deze elementen zal de opheffing van het BBP evenmin leiden tot grote veranderingen in de wijk die het verkeer of andere geluidsoverlast in de wijk kunnen doen toenemen.

4.1.6. Microklimaat

Bestaande toestand

Warmte-eilanden

De perimeter ligt langs het park van Laken, de Donderberg met de Tuinen van de Bloemist en de begraafplaats van Laken. De perimeter omvat ook het park van de Prins Karelsquare. Ondanks het duidelijk gunstige effect van deze groene ruimten, heeft het gebied nog steeds last van het 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.

De kaart laat zien dat de binnengebieden van de blokken over het algemeen ook een gunstig effect hebben op de perimeter, met uitzondering van de erg gemineraliseerde blokken: blok 4 voor de scholen en blok 2, dat een beperkte omvang heeft en zeer dicht is. De vegetatiegraad rond de omtrek zorgt ervoor dat deze voor een groot deel aanzienlijk kan worden gekoeld.

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 op sommige plaatsen meer wordt gebouwd in het binnengebied van het blok, maar op andere plaatsen aanzienlijk minder. Het effect is daarom verwaarloosbaar. Bovendien zijn de huidige vereisten voor het vergroenen van de binnengebieden 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.
  Er moet worden opgemerkt dat het huizenblok van de Prins Karelsquare een vrij koele zone is. In het geval

van een project zou de opheffing van het BBP geen gevolgen hebben voor de voorzieningszone van het BBP die mogelijk al volledig ondoorlatend kan worden.
Voor huizenblok 4 zou de verandering van de bestemming van een deel van de schoolgebouwen tot woningen een gedeeltelijke ontharding mogelijk maken omdat de behoefte aan speelplaatsen zou afnemen.

- 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 grote veranderingen met zich meebrengen voor de fysische kenmerken die het microklimaat kunnen beïnvloeden.
  Op het niveau van de Prins Karelsquare zou de toename in dichtheid weinig invloed hebben op de naburige bebouwing, waarbij de schaduw eerder over de parkzone wordt geworpen. Er moet rekening mee worden gehouden dat toekomstige bouwvolumes van dezelfde orde zullen zijn als die van naburige bouwvolumes (gemiddeld G+2).

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

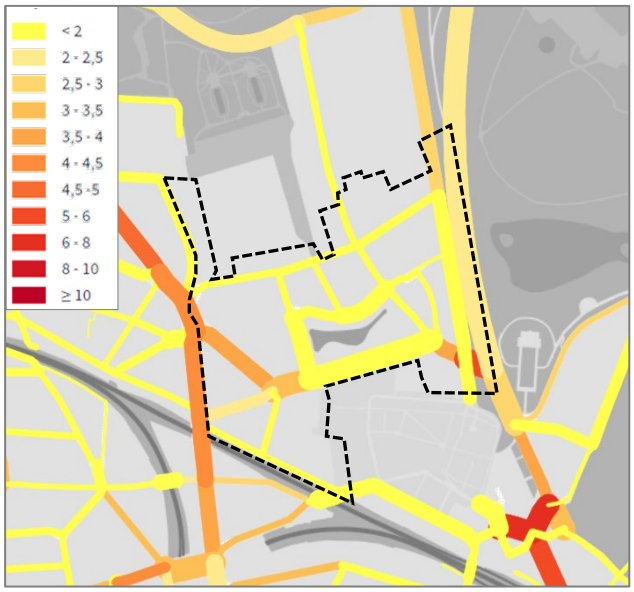
De belangrijkste bronnen van luchtverontreiniging in Brussel zijn het wegvervoer en de verwarming van residentiële en tertiaire gebouwen. Het Brussels Hoofdstedelijk Gewest telt 17 meetstations voor de luchtkwaliteit. De perimeter ligt tussen de stations Ganshoren en Haren.

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 drempelwaarden voor ozon (O3) werden overschreden. Deze kaarten zijn gebaseerd op modellen waarmee concentraties over het hele grondgebied kunnen worden geëxtrapoleerd.

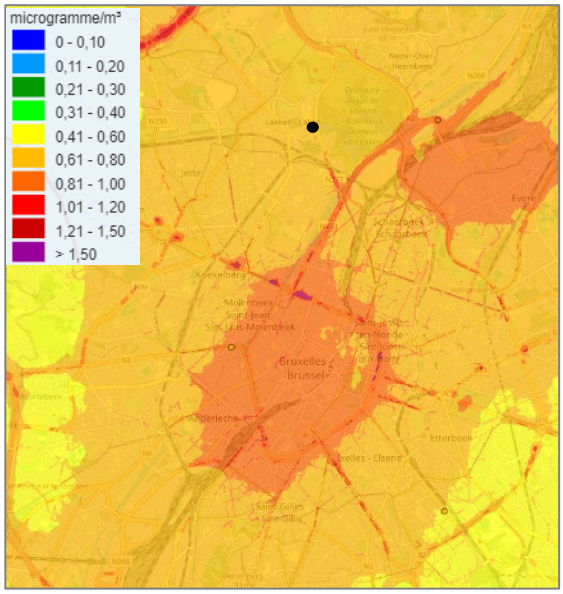
Black Carbon vertegenwoordigt een subclassificatie van fijne deeltjes (fracties tussenPM**10** en PM5) en fungeert als een 'tracer' van het luchtvervuilingsniveau in de stad.

De piekuurconcentratuur van Black Carbon zijn laag over het grootste deel van de perimeter. De Emile Bockstaellaan en de Karel Bogaerdstraat hebben hogere concentraties, met waarden tussen 3,5 en 4,5 µg/m³.

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

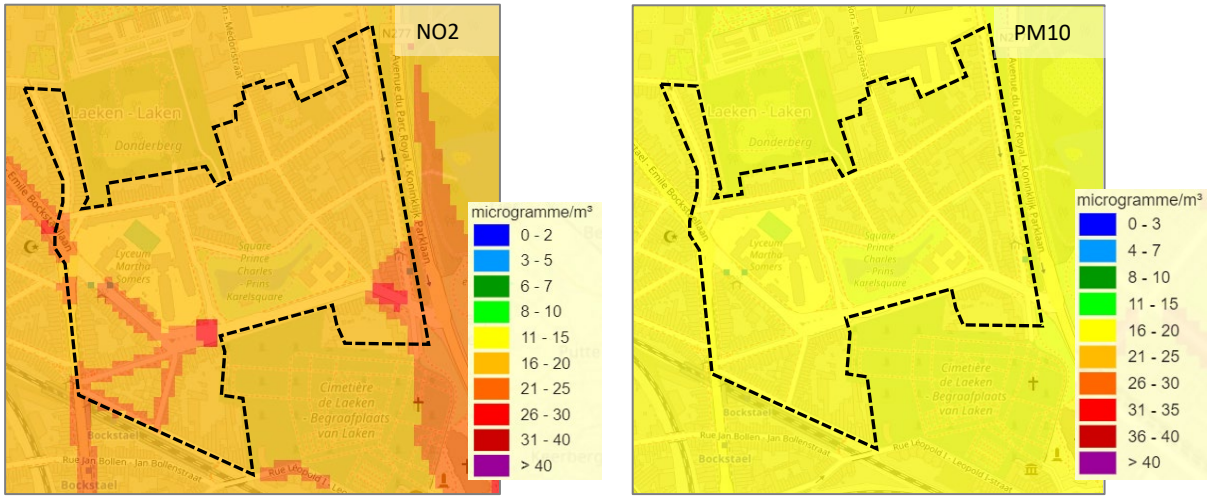


Black Carbon concentraties (µg/m³) tijdens de spits, Leefmilieu Brussel, 2016



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

Wat **stikstofdioxide** (NO2) betreft, bevindt de perimeter zich in een omgeving waar de gemiddelde jaarlijkse NO2-concentratie tussen 16 en 20µg/m³ ligt, met waarden tot 25 µ/m³ in de straten in het zuidwesten (Bogaerdstraat, Chrysantenstraat, Kunstenaarsstraat, Kroonveldstraat en Koninklijke Parklaan) en af en toe waarden tot 30 µ/m³ (op de kruispunten van de Kunstenaarsstraat met de Chrysantenstraat en de Koninklijke Parklaan). De objectieve grenswaarde die door de Europese Unie is vastgesteld, bedraagt 40µg/m3 aan jaargemiddelde concentraties, terwijl de aanbevolen drempelwaarden van de WGO aanzienlijk zijn verlaagd tot 10µg/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 deeltjes 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 15 µg/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 luchtsituatie 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 (GBP en GSV voornamelijk) 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

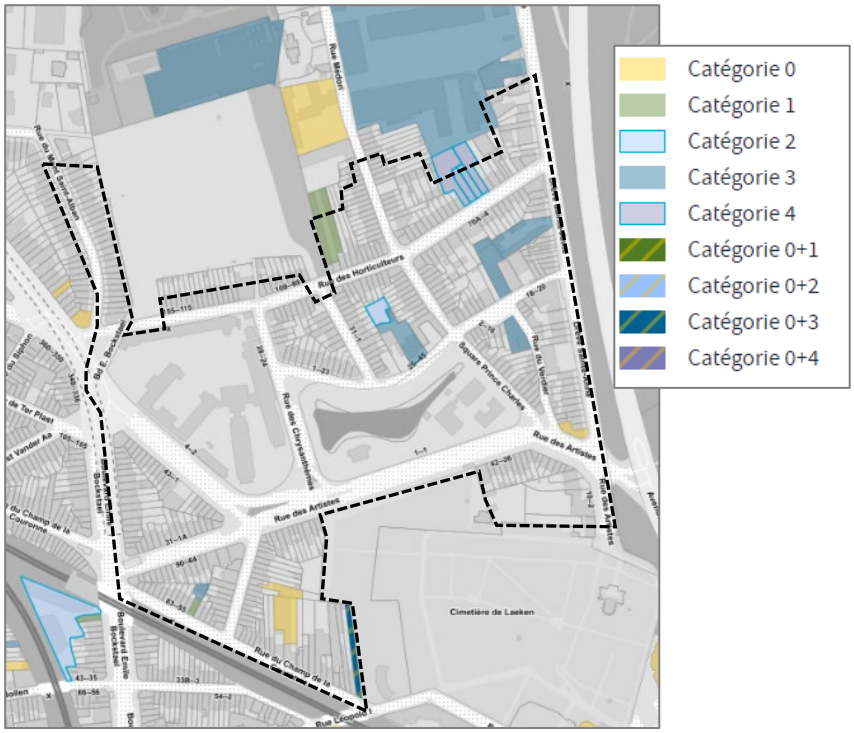
Bestaande toestand

Bodem en ondergrond

Op geologisch vlak bevindt het BBP zich in de hydrogeologische eenheid 7b (zand en klei van Moen aquitard) en stratigrafische eenheid 72 (zand en klei van Kortrijk (lid van Moen)). De ondergrond bestaat uit een heterogene afzetting van ziltig tot kleiig zand, licht glauconiethoudend, met enkele kleilagen en de aanwezigheid van nummulieten.

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

- de percelen gelegen in de Kroonveldstraat nr. 29-33 rue (binnengebied) en de Chrysantenstraat nr. 17 zijn gecategoriseerd als potentieel verontreinigd (categorie 0);
- de percelen in de Tuinbouwersstraat nrs. 83 t/m 87 en de Kroonveldstraat nr. 63 zijn gecategoriseerd als niet-verontreinigd (categorie 1);
- het perceel in het binnengebied aan de achterzijde van de Vrièrestraat nr. 29 is gecategoriseerd als licht verontreinigd zonder risico (categorie 2);
- de percelen gelegen in de Sint-Annadreef nr. 62, de Vrièrestraat nrs. 67 en 29, de Groenvinkstraat nrs. 16, 20, 22 en de Kroonveldstraat nr. 63 (binnengebied) zijn gecategoriseerd als vervuild zonder risico (categorie 3);
- de percelen in de Tuinbouwersstraat nrs. 37 tot 43 (eigendom van de Stad Brussel) zijn vervuild en worden bestudeerd of behandeld (categorie 4);
- het perceel in de Kroonveldstraat nr. 5 is gecategoriseerd als verontreinigd zonder risico en mogelijk verontreinigd (categorie 0+3).



Bodemtoestand (Leefmilieu Brussel, 2023)

Het **reliëf** is vrij uitgesproken, met een steile positieve helling naar het noorden die overeenkomt met de Donderberg die aan de rechterkant van de perimeter vooral waarneembaar is in de Sint-Albaansbergstraat. Er is een niveauverschil van 14 m tussen de bovenkant van deze straat en het laagste punt van de perimeter, de Prins Karelsquare. Langs de oostelijke grens van de perimeter wordt de Sint-Annadreef omgeven door een helling van ongeveer 9 m die de straat scheidt van de Koninklijk Parklaan. Langs de zuidelijke grens van de perimeter heeft de spoorweg een uitsparing van meer dan 5 m gecreëerd langs de Kroonveldstraat.



Reliëf (Urban)

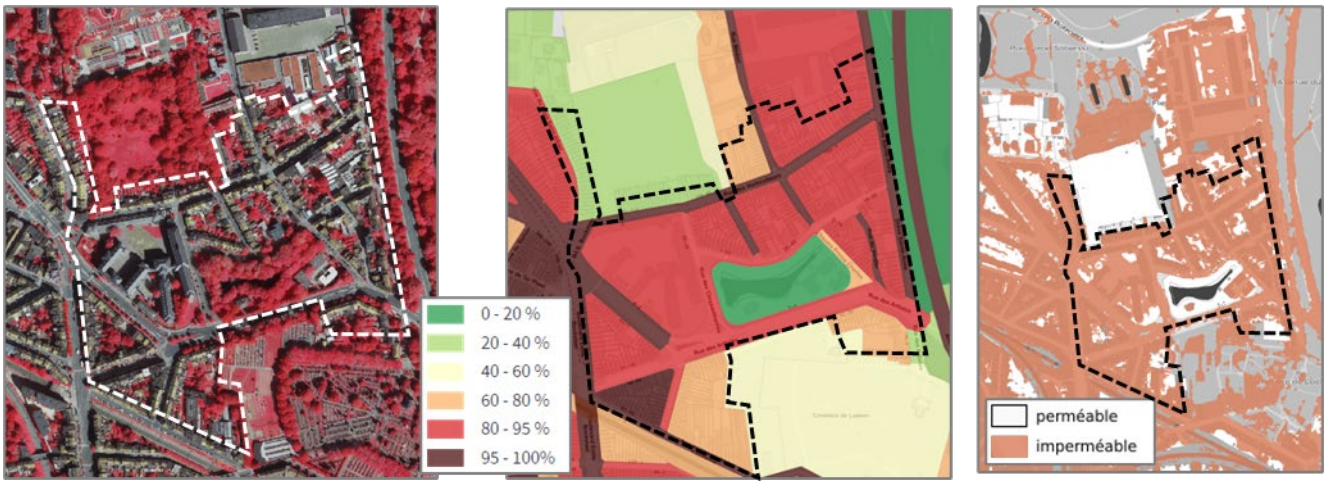
Het **freatisch vlak** is 2 m diep in het centrale deel van de perimeter, en dus ondiep. De mogelijkheid van een watervoerende onderlaag kan in dit gebied niet worden uitgesloten. Verder naar het zuiden neemt de diepte toe tot 6 m (Kroonveldstraat). In het noorden neemt deze verder toe tot 12 m (boven de Donderberg). De perimeter van het BBP bevat geen waterwinning.



Diepte van het freatisch vlak (Leefmilieu Brussel, 2023)

De ondoorlaatbaarheidsgraad varieert over de perimeter: de blokken van de Donderberg en de Prins Karelsquare zijn zeer doorlaatbaar, terwijl de andere blokken een hoog niveau van verharding vertonen. Globaal genomen bedraagt de grondoppervlakte van de gebouwen ongeveer 33% voor de perimeter van het BBP. Bovendien is een groot deel van de onbebouwde gebieden verhard (koeren en wegen). Ongeveer 55% van de bodem is ondoorlaatbaar gemaakt binnen de perimeter van het BBP. Hoewel het positieve effect van het BBP op de ondoorlatendheid onmiskenbaar is, is het ook beperkt.

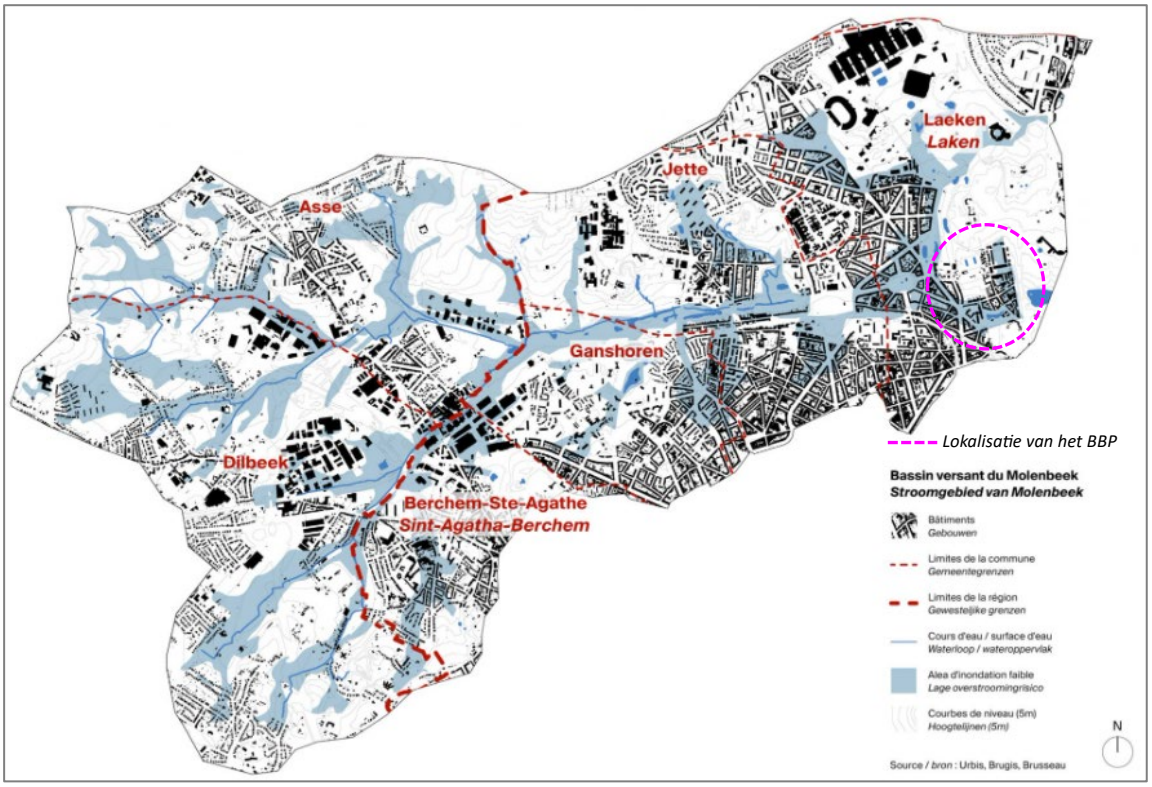
De kaart met doorlatende oppervlakken hieronder toont ook dat de speelplaatsen van de scholen in huizenblokken 4 en 7 bijdragen tot de ondoorlatendheid van de perimeter.



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

Oppervlaktewater

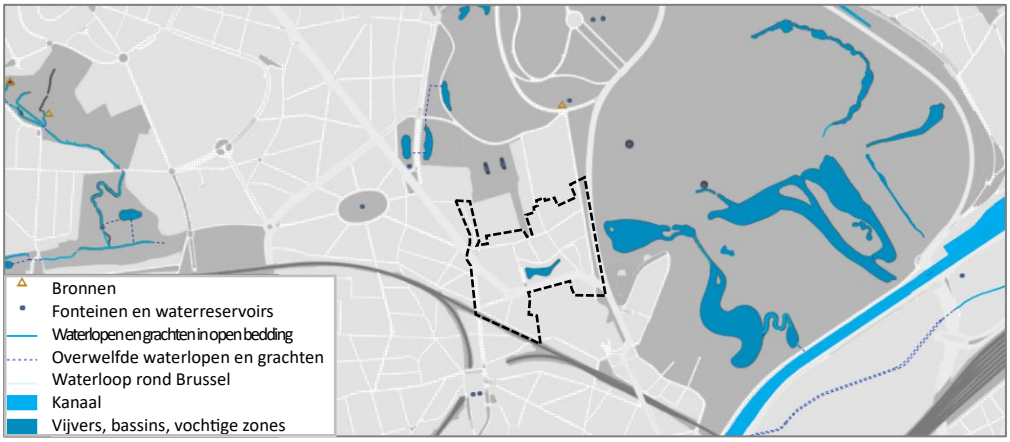
De perimeter ligt stroomafwaarts van het onderstroomgebied van de Molenbeek die ontspringt in Dilbeek. In het kader van de stedelijke ontwikkeling heeft de beek in de loop der tijd grote veranderingen ondergaan (omgeleid, gekanaliseerd, omgevormd tot een riool, ...). De Molenbeek is vandaag niet langer zichtbaar binnen de perimeter aangezien deze stroomopwaarts in de riolering uitmondt (hoofdriool van de Molenbeek sluit aan op RWZI Noord).



Lokalisatie van de perimeter van het stroomgebied van de Molenbeek (Urbis, BruGis, Brusseau, CityTools)

Er zijn verschillende watervlakken in en rond de perimeter. Buiten de perimeter bevinden de dichtstbijzijnde oppervlaktewaters zich in het oosten, in het Warandepark, en in het noordwesten, in het Jan Sobieskipark. Verder naar het westen ligt de vijver in het Koning Boudewijnpark, waar de Molenbeek uitmondt in de riolering.

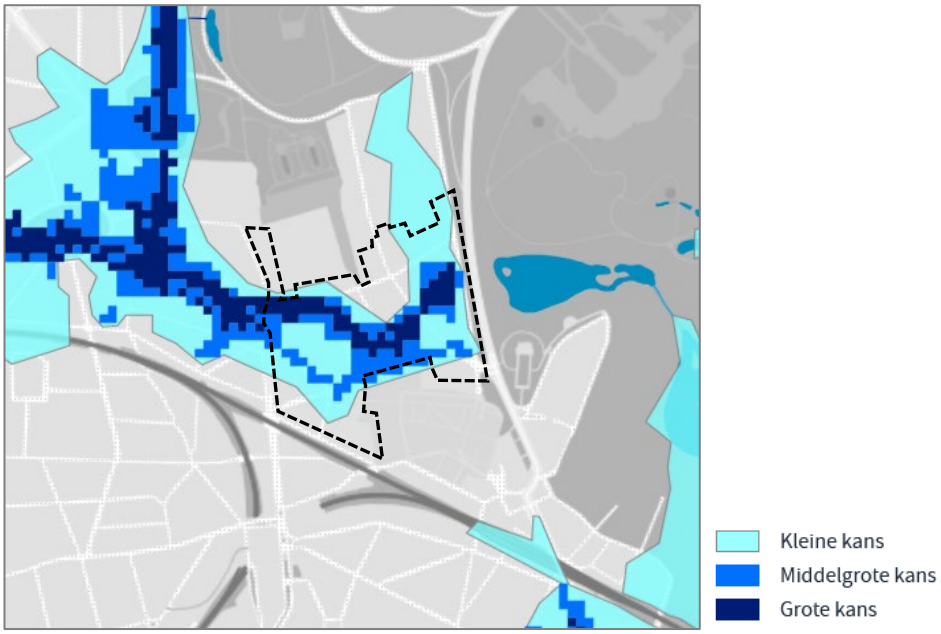
Binnen de perimeter wordt het centrale deel van het park van de Prins Karelsquare, dat een vochtige inzinking op de bodem van de noordkant van de Zennevallei beslaat, ingenomen door een vijver met natuurlijke oevers die is uitgerust met een lang afwateringskanaal en een structuur om het waterniveau te beheren.



Water in Brussel, Bruxelles Environnement (2023)

Regenwater

De natuurlijke richting van het afstromende water gaat in de richting van de Prins Karelsquare (de richting van de topografische helling. Aangezien de perimeter op een laag punt in het gebied ligt en de ondoorlatendheidsgraad vrij hoog is, wordt een groot deel van de perimeter getroffen door laag tot hoog overstromingsgevaar.



Kaart 5: Overstromingsgevaar (Leefmilieu Brussel, 2019)

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

Wat het infiltratiepotentieel betreft, is infiltratie van regenwater in dergelijke zones met overstromingsrisico mogelijk, op voorwaarde dat rekening wordt gehouden met de beperkingen die gepaard gaan met dit overstromingsrisico. In de praktijk wordt aangeraden om het oppervlak met infiltratiestructuren te maximaliseren (voor hetzelfde vertragingsvolume zullen de aan te leggen infiltratiestructuren groter zijn). De aanwezigheid van oppervlaktewater in de buurt biedt de mogelijkheid om het overschot dat niet rechtstreeks kan worden geïnfiltreerd af te voeren. Dit vereist echter bepaalde voorzorgsmaatregelen en in ieder geval moet de toestemming en de eventuele procedures voor het lozen van het overschot worden gevraagd aan de beheerder van de afvoer van het systeem. Daarnaast moet ook toestemming worden gevraagd aan de eigenaar van de site (de Vlaamse Gemeenschap in het geval van de Prins Karelsquare). Dit is momenteel niet het geval voor de school in het park. Aan de andere kant, gezien het feit dat het grondwaterpeil erg ondiep is en dat, om efficiënte infiltratie mogelijk te maken en het geringste risico van bodem- en grondwaterverontreiniging te vermijden, de onderkant van de structuren minstens 1 m boven het grondwaterpeil moet worden geplaatst in de periode waar het water het hoogste staat, zal het nodig zijn om bijkomende informatie te verzamelen voordat een infiltratiesysteem overwogen kan worden. Gezien de bijzondere omstandigheden die samenhangen met de ligging van de perimeter aan de voet van de vallei, moet de installatie van infiltratiesystemen verder stroomopwaarts in het stroomgebied als een prioriteit worden beschouwd om overstromingen tegen te gaan.

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. Een afvalwatercollector loopt onder de Kunstenaarsstraat en de Karel Bogaerdstraat door en loopt verder onder de Emile Bockstaellaan door onder de Charles Ramaekersstraat om uit te komen bij het Prins Leopoldplein. 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

- In het bijzonder in de groene zone van het BBP in huizenblok 7:
  - de verplichting om het park en de vijver als dusdanig te behouden, en het bouwverbod;
  - de afbakening die een deel van de zone voor collectieve voorzieningen van het GBP bestrijkt (*Zie Schema 1- het Gebied van collectief belang van het GBP vs groene zone van BBP blz. 44 -rode lijn*) ;
  - de verplichting om deze uit te breiden naar het volledige huizenblok in het geval van stopzetting van de schoolactiviteit;
- In het bijzonder in de zone voor collectieve voorzieningen van het BBP in huizenblok 7, de beperking van constructies tot een V/T = 0,4, de verplichting van een schoolvoorziening en de mogelijkheid om de hele zone ondoorlatend te maken;
- Voorschriften met betrekking tot achteruitbouwstroken (aangelegd als siertuin);
- De voorschriften met betrekking tot verplichte tuinzones in BBP 48-05 (voorbehouden voor tuinen en aanplanting van bomen), en binnenplaats- en tuinzones in BBP 48-06b (beplanting over ten minste 50 % van hun oppervlakte en waar bestaande bomen moeten worden behouden);
- Met name in huizenblok 4, het opleggen van voorzieningen en het ontbreken van beperkingen op het gebied van ondoorlatendheid of de diepte van gebouwen.

In geval van opheffing van het BBP kunnen de volgende elementen de effecten van de projecten op de bodem, de ondergrond en het water doeltreffender beperken dan het BBP:

- Met name in de zone voor collectieve voorzieningen van het BBP in huizenblok 7:
  - de inschrijving van de Prins Karelsquare op de bewaarlijst (*zie titels 2.2.8. en 4.1.2. Erfgoed, pagina 76*), waarbij speciale instandhoudingsvoorwaarden worden opgelegd die met name gunstig zijn voor de waterkwaliteit;
  - de opname in het GBP van het merendeel van de zone als park- en waterplanzone (*zie titel Analyse in relatie tot het GBP,op pagina 36*);
  - de fysieke kenmerken van het terrein (vijver en helling), de kaart met overstromingsrisico's (*zie Kaart 5: Overstromingsgevaar (Leefmilieu Brussel, 2019) p. 100*), de toepassing van voorschriften 0.4 (behoud van watervlakken) en 0.6 van het GBP (behoud van binnenterreinen van huizenblokken) die de bouw- en ondoorlatendheidsmogelijkheden beperken.
    Er moet worden opgemerkt dat in het beoogde scenario voor huisvesting (*ter herinnering*, z*ie p. 74*) de bebouwde oppervlakte (1.500 m²) lager is dan het BBP toestaat (totale ondoorlatendheid van de voorzieningszone, d.w.z. 2.700 m²);
- Met name in de zone voor collectieve voorzieningen van het BBP in huizenblok 7 zal de V/T-verhouding niet langer van toepassing zijn en zullen andere bestemmingen worden toegestaan (voornamelijk huisvesting), wat van invloed kan zijn op de hoeveelheid geloosd afvalwater, die wordt geschat op 2. 500 m³/jaar in het beoogde woningscenario (*ter herinnering, zie p.74)* De mogelijkheid om de hele zone ondoorlatend te maken en de behoefte aan speelplaatsen in verband met de schoolactiviteit zullen niet langer van toepassing zijn in geval van opheffing, wat dus gunstig is voor deze kwestie;
- Op het gebied van achteruitrijstroken neemt de GSV het over en gaat nog verder op het gebied van ontharding (*zie punt 2.2.2. Analyse in relatie tot de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening (GSV) => Onmiddellijke omgeving, p. 52*);
- Wat de verplichte tuinzones en zones voor binnenplaatsen en tuinen betreft, blijkt uit de toepassing van de GSV (*zie punt 2.2.2. Analyse in relatie tot de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening (GSV) => Diepte van de , p. 49*) op de bestaande feitelijke situatie dat de opheffing gunstig is voor een toename van de oppervlakte ervan, zoals wordt aangetoond op de kaart hiernaast. Concreet gezien vertegenwoordigen de

zones waar de GSV strenger is dan het BBP 5 600m² (alleen rekening houdend met de nog onbebouwde gebieden die niet bebouwbaar zouden zijn krachtens de GSV en die bebouwbaar waren onder het BBP), terwijl de zones waar het BBP strenger is 900 m² vertegenwoordigen.



In het geval van effectieve ondoorlatendheid van deze gebieden kan worden geschat dat de hoeveelheid regenwater die moet worden geabsorbeerd voor neerslag die één keer per 100 jaar voorkomt[15] rond 34.000 l/u zou liggen in het geval van opheffing en rond 210.000 l/u in het geval van handhaving van het BBP.

De beplante oppervlakken vallen ook onder de GSV (Titel I: artikelen 11 tot en met 13) (*zie punt 2.2.2. => Onmiddellijke omgeving, p. 52*).
Er moet ook aan worden herinnerd dat voorschrift 0.6 van het GBP, dat aangeeft dat "*de handelingen en werken bij voorrang de groene, en vervolgens de minerale, esthetische en landschapskwaliteit van de binnenterreinen van huizenblokken moeten verbeteren en dat ze er de instandhouding of de aanleg van oppervlakken in volle grond moeten bevorderen*", van kracht is.
Als we deze overwegingen optellen bij de overwegingen voor de Prins Karelsquare, zou de hoeveelheid regenwater die moet worden geabsorbeerd voor neerslag die één keer per 100 jaar voorkomt rond 57.000 l/u bedragen in het geval van opheffing.

- Met name in huizenblok 4 zullen andere bestemmingen worden toegestaan (voornamelijk huisvesting), wat van invloed kan zijn op de hoeveelheid geloosd afvalwater. De mogelijkheid om het hele gebied ondoorlaatbaar te maken vervalt, wat de vergroening van het huizenblok zal stimuleren.

Meer in het algemeen is de vereiste van de GSV inzake groene daken (>100m²) ook gunstig voor een beter beheer van regenwater.

Daarnaast zal een aanzienlijk **"Gemeentelijk en bovengemeentelijk waterkader"** een kader bieden voor toekomstige projecten:

- De gemeenten Sint-Agatha-Berchem, Ganshoren, Jette en de Stad Brussel hebben het "Handvest van het solidair stroomgebied van de Molenbeek" ondertekend om het regenwaterbeheer in het stroomgebied te verbeteren. Het gaat om een collectieve verbintenis van stroomopwaarts en stroomafwaarts gelegen gemeenten om samen te werken aan geïntegreerde oplossingen voor regenwaterbeheer in een geest van gewestelijke samenwerking en solidariteit. Zonder het belang van de interventies op BBP-niveau te minimaliseren, is het, gezien het feit dat overstromingen het gevolg zijn van structurele problemen op het niveau van het stroomgebied als geheel, essentieel dat deze ook op een breder niveau worden aangepakt. Uit studies blijkt namelijk dat het noodzakelijk is om stroomopwaarts van de wijk stormbekkens te voorzien[16].
- Wat het **GPDO** betreft, is de perimeter van het BBP bovendien opgenomen als prioritaire zone voor de heraansluiting van waterlopen (met in het bijzonder een heraansluiting van de vijvers langs een oost-westas). Hetzelfde geldt voor het GemOP.

[15] Gids voor duurzaam bouwen, vereenvoudigde methode (neerslag die één keer per 100 jaar voorkomt, van 42,3 mm gedurende 60 minuten).
[16] Volgens Urban heeft de Grondregie van de Stad Brussel in augustus 2024 een bouwvergunning verleend voor de school Donderberg.

- 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 van het College met betrekking tot de binnengebieden van bouwblokken liggen ook in dezelfde lijn.
- Het **Gemeentelijk Waterplan (GWP)** geeft aan dat de perimeter valt onder de doelstelling om Oud-Laken te ontharden (*zie titel 2.2.5. Analyse in relatie tot andere plannen of aanbevelingen, p. 60*).
- De **aanbevelingen die het College van Burgemeester en Schepenen** hebben aangenomen met betrekking tot de binnenterreinen van de huizenblokken in Laken omvatten in het bijzonder overwegingen met betrekking tot doorlaatbaarheid, bodemkwaliteit en bebouwingsdichtheid, met in dit opzicht bijzonder hoge ambities in de "tuinblokken" (blokken 2, 3, 5, 9, 10). *Zie 2.2.5. Analyse in relatie tot andere plannen of aanbevelingen, p. 60.*

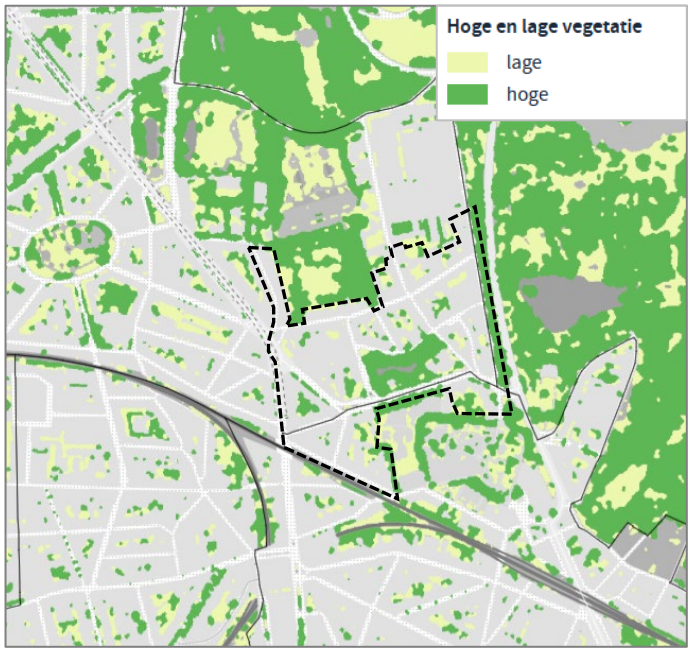
Samenvattend:

- **Bodemverontreiniging**: De opheffing van het BBP zal zorgen voor meer gemengd gebruik binnen de verschillende zones, waarbij de secundaire functies worden beperkt tot de maximale oppervlaktes die in het GBP zijn vastgesteld (*zie titel 2.2.1. Analyse in relatie tot het GBP, p. 36*), op voorwaarde dat de activiteiten verenigbaar zijn met de woonfuncties. Op schaal van de perimeter wordt geschat dat het gemengd gebruik over het algemeen hetzelfde zal blijven. Het is dan ook onwaarschijnlijk dat de opheffing van het BBP een aanzienlijk effect zal hebben op de bodem- en waterverontreiniging die wordt veroorzaakt door de functies die in de wijk zouden worden toegestaan.
- **Waterverbruik en afvalwaterproductie**: Het te bouwen potentieel, toegelaten door het BBP, komt in grote lijnen overeen met dat van de GSV (*zie titel 2.2.2. Analyse in relatie tot de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening (GSV), p. 48*). Bovendien genereert de woningfunctie, die mogelijk wordt in de voorzieningszones van het BBP (blok 4 en een deel van huizenblok 7), over het algemeen minder afvalwater dan scholen. Het is dan ook onwaarschijnlijk dat de opheffing van het BBP het waterverbruik en de afvalwaterproductie in het kader van bijkomende constructies zal doen toenemen.
- **Ondoorlatendheid,**
  - De opheffing heeft een positief effect op de oppervlakte van gebouwen en op de aanleg van binnenplaats- en tuinzones omdat de toepassing van de GSV het mogelijk maakt om de ondoorlaatbare oppervlakken te verminderen. De opheffing zal des te gunstiger zijn omdat de behoefte aan speelplaatsen zou kunnen afnemen in voorzieningszones waar woningen worden toegestaan onder de voorwaarden van het GBP.
  - In de groene zone van de Prins Karelsquare (blok nr. 7) zou de opheffing een nieuwe constructie kunnen toestaan waarvan de impact minimaal zal zijn gezien de kenmerken van het terrein, de toepassing van het GBP (parkzone en art. 0.6) en de GSV, in overeenstemming met het besluit tot inschrijving op de bewaarlijst.
- **Meer in het algemeen** zal een aanzienlijk gemeentelijk en bovengemeentelijk kader een kader bieden voor toekomstige projecten (GBP, GSV, GPDO, GWP, Klimaatplan, Handvest van het solidair stroomgebied van de Molenbeek, aanbevelingen aangenomen door het College van Burgemeester en Schepenen op 22/06/2023 betreffende de binnenterreinen van huizenblokken).

4.1.9. Flora en fauna

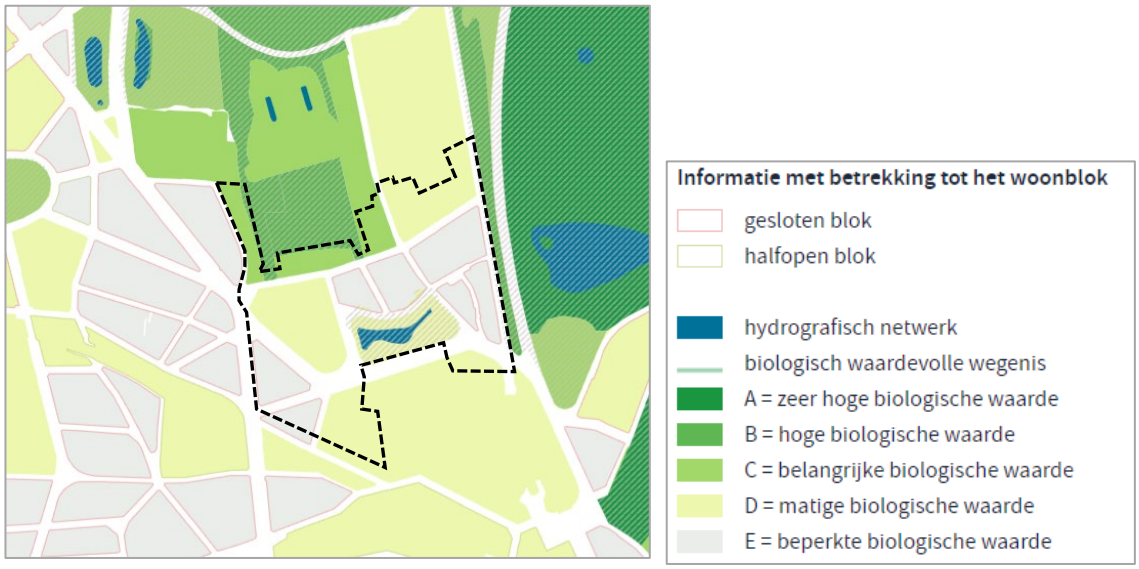
Bestaande toestand

Binnen de perimeter van het BBP is de beplanting van de blokken relatief beperkt, met uitzondering van de Prins Karelsquare. Afgezien van deze square bevindt de vegetatie zich voornamelijk in de tuinen en de binnengebieden van de blokken, langs de begraafplaats en op de weg langs de Karel Bogaerdstraat.



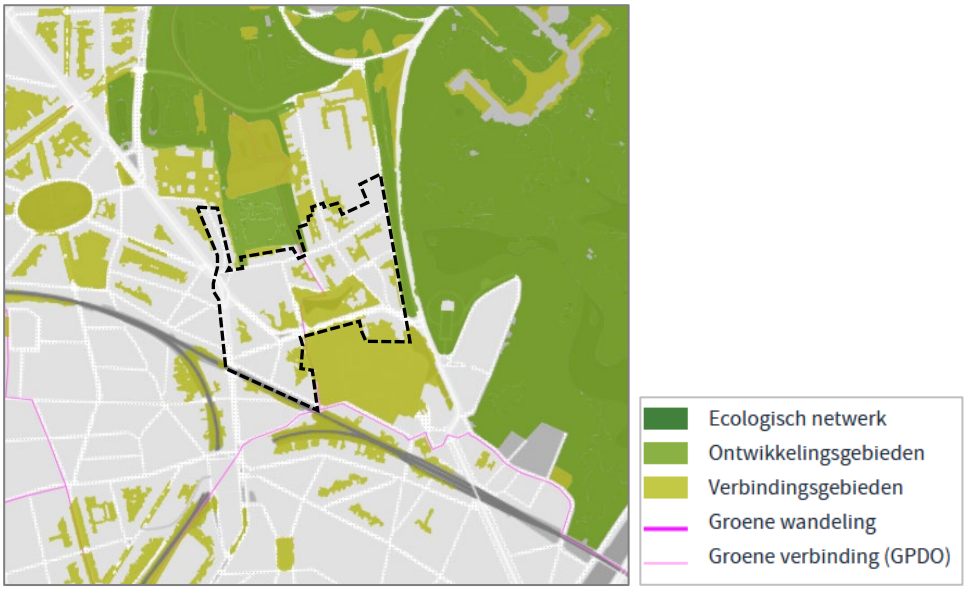
Kaart van de hoge en lage vegetatie (Leefmilieu Brussel, 2021)

De directe omgeving van de perimeter bevat elementen met een hoge **ecologische waarde**. Deze omvatten de Donderberg (hoge biologische waarde), het park van Laken (zeer hoge biologische waarde) en het park van de Sint-Annadreef (hoge biologische waarde).



Biologische waarderingskaart (Leefmilieu Brussel, 2021)

De beplante binnenblokken en de Prins Karelsquare zijn opgenomen als verbindingszones in het **Brusselse ecologische netwerk**. Buiten de perimeter zijn de Donderberg, het park van de Sint-Annadreef en het park van Laken ontwikkelingszones voor dit netwerk.



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

De avifauna die in de wijk wordt waargenomen, bestaat uit zwarte roodstaarten, gierzwaluwen, huismussen, boerenzwaluwen, kwikstaarten en dwergvleermuizen (Leefmilieu Brussel, geraadpleegd in 2024), wat vrij typisch is in een stedelijke omgeving. De gewone pad komt voor in de buurt van de vijver van de Prins Karelsquare.

Milieu effectenbeoordeling ten gevolge van de opheffing

De factoren die van invloed zijn op de fauna en flora hangen nauw samen met de thema's bodem, ondergrond en water die in vorig punt besproken zijn. Bijgevolg zullen de voorschriften van het BBP een vrij vergelijkbare impact hebben op de fauna en flora binnen de perimeter. Ter herinnering en toelichting:

- In het bijzonder in de groene zone van het BBP in huizenblok 7:
  - de verplichting om het park en de vijver als dusdanig te behouden, en het bouwverbod;
  - de afbakening die een deel van de zone voor collectieve voorzieningen van het GBP bestrijkt (*Zie Schema 1- het Gebied van collectief belang van het GBP vs* groene zone van BB*, p. 44 -rode lijn*);
  - de verplichting om deze uit te breiden naar het volledige huizenblok in het geval van stopzetting van de schoolactiviteit;
- In het bijzonder in de zone voor collectieve voorzieningen van het BBP in huizenblok 7, de beperking van constructies tot een V/T = 0,4, de verplichting van een schoolvoorziening en de mogelijkheid om de hele zone ondoorlatend te maken;
- Voorschriften met betrekking tot achteruitbouwstroken (aangelegd als siertuin);
- De voorschriften met betrekking tot verplichte tuinzones in BBP 48-05 (voorbehouden voor tuinen en aanplanting van bomen, met op het plan enkel bestaande bomen die moeten worden behouden en te planten bomen), en binnenplaats- en tuinzones in BBP 48-06b (beplanting over ten minste 50 % van hun oppervlakte en waar bestaande bomen moeten worden behouden);
- Met name in huizenblok nr. 4, het ontbreken van beperkingen op het gebied van ondoorlatendheid of de diepte van gebouwen.

In geval van opheffing van het BBP kunnen de volgende elementen de impact van de projecten op de flora en fauna effectiever beperken dan het BBP:

- In het bijzonder de groene zone in huizenblok 7:
  - de inschrijving van de Prins Karelsquare op de bewaarlijst, met ook 8 bomen van de wettelijke

inventaris van de bommen (*zie titels 2.2.8. Analyse in relatie tot het erfgoed, p. 65 en 4.1.2. Erfgoed, p. 76*), door bijzondere behoudverplichtingen op te leggen;
  - de opname van het grootste deel van de groene zone van het BBP als park- en waterplanzone in het GBP;
  - de fysieke kenmerken van het terrein (vijver en helling) en de toepassing van art. 0.6 van het GBP (behoud van binnenterreinen van huizenblokken) beperken de constructiemogelijkheden;
  - Er moet worden opgemerkt dat in het beoogde scenario voor huisvesting (ter herinnering, zie blz. 74) de bebouwde oppervlakte (1.500 m²) lager is dan het BBP toestaat (totale ondoorlatendheid van de voorzieningszone, d.w.z. 2.700 m²);
- In het bijzonder in de zone voor collectieve voorzieningen van het BBP in huizenblok nr. 7 zal de mogelijkheid om de hele zone ondoorlatend te maken, zoals voor de speelplaatsen in het kader van de schoolactiviteit, niet langer van toepassing zijn in het geval van opheffing, wat dan weer gunstig is voor de vergroening ervan;
- Op het gebied van achteruitrijstroken neemt de GSV het over en gaat nog verder op het gebied van vergroening (*Zie titel 2.2.4. Analyse in relatie tot de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening (GSV) => Onmiddellijke omgeving, p. 52*);
- Wat de verplichte tuinzones en zones voor binnenplaatsen en tuinen betreft, blijkt uit de toepassing van de GSV (Titel I: artikelen 4) op de bestaande feitelijke situatie dat de opheffing gunstig is voor een toename van de oppervlakte ervan. De beplante oppervlakken vallen ook onder de GSV (Titel I: artikelen 11 tot en met 13). Er moet ook aan worden herinnerd dat voorschrift 0.6 van het GBP, dat aangeeft 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* ", van kracht is.
- Met name in huizenblok 4 vervalt de mogelijkheid om het hele gebied ondoorlaatbaar te maken, wat de vergroening van het huizenblok zal stimuleren.

Meer in het algemeen is de vereiste van de GSV inzake groene daken (>100m²) ook gunstig voor dit thema.

Daarnaast zijn ook de volgende elementen gunstig voor de fauna en flora:
- Buiten de Prins Karelsquare, de inschrijving van 1 boom op de **bewaarlijst** en 1 boom op de wettelijke inventaris van de bomen (*zie titels 2.2.8. Analyse in relatie tot het erfgoed, p. 65 en 4.1.2. Erfgoed, p. 76*);
- In het **GPDO** wordt de perimeter van het BBP doorkruist door een doorlopende **groene verbinding** van noord naar zuid;
- In het **GemPDO** wordt de Prins Karelsquare opgenomen op als onderdeel van het **groen netwerk**;
- Het **Klimaatplan** bevat een hoofdstuk getiteld "Een groene stad en een plek voor biodiversiteit", waarin de strategische doelstellingen worden uiteengezet voor de bescherming en ontwikkeling van de lokale en stedelijke biodiversiteit en het behoud van de biodiversiteit op wereldschaal;
- De aanbevelingen van het College met betrekking tot de binnenterreinen van de huizenblokken zijn vergelijkbaar.

Samenvattend en rekening houdend met het bovenstaande kan de opheffing van het BBP een gunstig effect hebben op de vergroening van het gebied.

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 voorschriften met betrekking tot energie. 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 de weliswaar 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 over “Energie-efficiëntie van gebouwen en aanpassing aan de gevolgen van klimaatverandering", waarin de strategische doelstellingen worden uiteengezet van 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. In het GPDO is de perimeter ook opgenomen als prioriteitszone voor riothermische energie.

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

Het BBP bevat geen voorschriften inzake afvalbeheer.

Er zij ook op gewezen dat de mix van functies die door het BBP worden toegestaan, in grote lijnen overeenstemt met die welke door het GBP worden toegestaan. Op dezelfde manier is het bouwpotentieel dat door het BBP wordt toegestaan, in grote lijnen gelijk aan dat van de GSV.

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 zal doen toenemen.

Er moet 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.

Het is een woonwijk met een aangename, groene leefomgeving. BruGis meldt dat de "Wandeling van de Koninklijke Parken" door de perimeter loopt via de Sint-Annadreef, de Prins Karelsquare en de Médoristraat.

Milieu effectenbeoordeling ten gevolge van de opheffing van het BBP

De eisen van het BBP wat betreft de beplanting dragen ook bij aan de kwaliteit van de leefomgeving in de wijk. Ter herinnering: het gaat om het behoud van de groene ruimte op de Prins Karelsquare, verplichte tuinzones, beplante achteruitbouwstroken en beplante koeren en tuinen waar bestaande bomen moeten worden gehandhaafd. Het BBP definieert een zone voor koeren en tuinen, waarvan 50% beplant moet zijn.

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:

- de opname van de Prins Karelsquare als groene ruimte in het GBP;
- het algemene voorschrift 0.6, waarin staat 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 waarin staat dat (Titel I : art. 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. Deze doorlaatbare oppervlakte bestaat uit volle grond en is beplant*".

De meerderheidsovereenkomst van de Stad (2018-2024) bevat ook een doelstelling om de binnengebieden van de blokken te verbeteren, in samenhang met de kwaliteit van de woningen. De aanbevelingen van het College met betrekking tot de binnengebieden van de bouwblokken gaan in dezelfde richting.

Daarnaast bevat het klimaatplan van de Stad een hoofdstuk getiteld "Openbare ruimte, een plek om te leven met een koolstofarme, vreedzame, 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 biedt 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, met name het GBP en de GSV, strikt van toepassing worden om de bouwbestemmingen en -eigenschappen vast te leggen. De strategische documenten, zoals het GPDO en het GemPDO, zullen op hun beurt de strategische ontwikkelingsprincipes bepalen. Elk project moet voldoen 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:*

  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 relevantie van het plan voor de integratie van milieuoverwegingen, vooral met het oog op de bevordering van duurzame ontwikkeling:*

  Aangezien het BBP van 1956 dateert en het wijzigings-BBP van 1990, werd er nog maar weinig aandacht besteed aan aspecten met betrekking tot duurzaamheid en milieu, en als dat al gebeurde, gebeurde dat op een zeer algemene of indirecte manier. Ze bevatten dus geen specifieke voorschriften op dat vlak. 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 binnenblokken via de GSV, klimaatplan...).

  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 omvang 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:*

De opheffing heeft geen gevolgen voor de vrijwaringszone van de begraafplaats van Laken.

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's). 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 BBP 48/05 en het wijzigings-BBP 48/06b "Prins Karel Square Wijk" in Laken opgenomen.

De totale opheffing van BBP Prins Karel Square Wijk" 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, behouden van industriële activiteit en gebieden voor openbaar gebruik, behoud van het erfgoed van oude gebouwen, behoud van het park van de Prins Karelsquare, vastleggen van rooilijnen (een doelstelling die gedeeltelijk is bereikt), een kader bieden voor de bouwhoogten, behoud van bestaande achteruitbouwstroken, beschermen van de binnengebieden van blokken en ervoor zorgen dat deze worden beplant.
2. Het BBP stelt slechts weinig uitdagingen in verband met andere regelgevingen, waarvan de belangrijkste de volgende zijn:
   - Het BBP verbiedt/beperkt bepaalde **secundaire bestemmingen** in sterkere mate dan het GBP (kantoren, ambachtelijke activiteiten, soorten voorzieningen, enz.)) en stelt omgekeerd geen drempels vast voor bepaalde functies (voorzieningen, handel, ambachtelijke activiteiten en hotels in woongebieden en productieactiviteiten in gemengde gebieden), waardoor het BBP in dit opzicht impliciet wordt opgeheven. Het feit dat handel in het BBP geen hoofdbestemming is in het LHK van het GBP resulteert ook in een impliciete opheffing.
     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).
   - Voor huizenblok 7 (Prins Karelsquare) moet worden opgemerkt dat de woonmogelijkheid gedeeltelijk beperkt is omdat een groot deel van de voorzieningszone op de bewaarlijst staat, waardoor gebouwen daar "uitsluitend een educatief of wetenschappelijk doel moeten dienen". Ook de mogelijkheid tot bijkomende commerciële activiteit is in strijd met de inschrijving van een deel van de zone op de bewaarlijst. Nieuwe woningen (en bijkomende commerciële ontwikkeling) zijn mogelijk in het deel dat niet is ingeschreven op de bewaarlijst maar de zone is beperkt. De potentiële toename van het vloeroppervlak als gevolg van het verdwijnen van de V/T van 0,4 is tevens beperkt door de beperking van de bouwvolumes door de GSV, de aanwezigheid van overstromingsgevaar en een helling naar de vijver, evenals de beperking die verband houdt met de inschrijving van een deel van de site op de bewaarlijst;
   - Meer in het bijzonder staat het BBP niet toe dat er **woningen** (en aanverwante handelszaken) worden gebouwd in de voorzieningszones (blokken 4 en 7 waar scholen zijn gevestigd), wat niet langer het geval zal zijn in het geval van opheffing. Het gemengde gebruik kan daarom worden verhoogd voor deze huizenblokken, zonder het totale gemengde gebruik op perimeterniveau aanzienlijk te veranderen. Dit nieuwe gemengde gebruik kan echter een aantal positieve gevolgen hebben, zoals: de mogelijkheid om de huizenblokken ondoorlaatbaar en groener te maken, gezien de verminderde behoefte aan speelplaatsen en het wegvallen van het lawaai dat deze veroorzaken. Er moet worden opgemerkt dat het erg onwaarschijnlijk is dat de huidige schoolactiviteit wordt stopgezet voor de 2 huizenblokken
   - Het BBP definieert **bouwhoogten** die vergelijkbaar zijn met de bestaande bouwhoogten. Op sommige plaatsen zal de GSV een iets beter kader bieden. In de Vrièrestraat 27 zal het permissiever zijn, met de mogelijkheid van een extra verdieping, wat meer in overeenstemming lijkt te zijn met de huidige wensen

van de gemeente op deze locatie, aangezien het een gebouw is dat onlangs door de Stad is gebouwd in afwijking van het BBP (bouwhoogten) dat de referentie wordt.

- Er moet worden opgemerkt dat het verdwijnen van de V/T die is vastgelegd door het BBP voor huizenblok 7 geen aanzienlijk effect heeft, noch op de bouwvolumes (omkaderd door de GSV), noch op de terreininname van de gebouwen want deze is sterk beperkt (zie punt a.). De mogelijke toename van **de ondoorlatendheid** is daarom niet aanzienlijk, vooral omdat het BBP toestaat dat de hele uitrustingszone ondoorlatend wordt gemaakt (in het kader van de schoolactiviteit die volgens het BBP in deze zone moet worden uitgevoerd).
- Het BBP bevat verplichte tuinzones en zones voor koeren en tuinen. De opheffing van het BBP en de toepassing van de GSV op gebouwen zou in de meeste gevallen leiden tot een vermindering van de diepte van bepaalde mandelige gebouwen en in sommige gevallen tot een lichte toename van de diepte van mandelige gebouwen. In het algemeen zouden er minder bouwmogelijkheden zijn in de binnengebieden van blokken als het BBP zou worden opgeheven dan als het BBP zou blijven bestaan. De doorlaatbaarheid en de kwaliteit van de **binnengebieden** is echter een actuele uitdaging (GPDO, algemeen beleidsprogramma 2024-2030, gemeentelijke aanbevelingen over de binnengebieden) waarop de GSV en het GBP (voorschrift 0.6) een beter antwoorden bieden dan het BBP.
- De weinige voorschriften met betrekking tot de fysieke kenmerken van gebouwen (gevelmaterialen, daken, algemene esthetiek, respect voor het stedelijk weefsel, omheiningen tussen zones voor koeren en tuinen en met de straatkant in achteruitbouwstroken) vallen niet onder de GSV. De opname van bepaalde gebouwen in de **wettelijke inventaris van de monumenten en gehelen**, evenals de opname van een deel van de perimeter in een GCHEWS. zullen het echter mogelijk maken om de esthetische aspecten te controleren. De 3 panden die vallen onder de instandhoudingsmaatregelen van het BBP en die niet zijn opgenomen in het GCHEWS noch in de inventaris van de monumenten en gehelen (de Vrièrestraat 81, Sint-Annadreef 46 en 48) kunnen vallen onder het principe van goede ruimtelijke ordening (0.6).
- Het BBP lijkt achterhaald voor bepaalde erfgoedelementen omdat de toepassing van het BBP niet verenigbaar is met het behoud van eigendommen die nu zijn opgenomen in de wettelijke inventaris van de monumenten en gehelen (nr. 25 en 45 van de de Vrièrestraat). In dit opzicht vormt het BBP een bedreiging voor deze eigendommen.
- Het wijzigings-BBP 48/06b bevat beperkingen op reclame die elders niet aan de orde komen, maar een dergelijk verbod dat tot deze perimeter beperkt blijft, lijkt niet gerechtvaardigd.
- Het BBP omvat gebieden voor integratie in de openbare ruimte, waarvan sommige nog niet zijn voltooid. Alleen het plan voor de oostkant van de Groenvinkstraat is vandaag de dag nog relevant. Indien nodig zal een nieuw rooilijnplan dit bevestigen.

Met het oog op deze kwesties concluderen we dat de voorschriften van de GSV, het GBP (in het bijzonder het GCHEWS), de toepassing van het principe van goede ruimtelijke ordening, zoals respect voor de omliggende bebouwde omgeving, en zelfs een nieuw rooilijnplan, het mogelijk zullen maken om ontwikkelingsprojecten op een harmonieuze manier te beheren.

3. De opheffing van het BBP is in lijn met de doelstelling van de gemeente om haar bijzondere bestemmingsplannen op te schonen.
4. Verscheidene voorschriften van het BBP worden impliciet opgeheven voor zover zij zaken toestaan die het GBP niet toestaat, 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.
5. Soms zijn afwijkingen toegestaan geweest aan de bestaande gebouwen, wat betreft bouwhoogte, dak, materialen, enz., om reden dat de projecten in overeenstemming waren met de kenmerken van de omringende stedelijke omgeving en niet strijdig met het principe van goede ruimtelijke ordening. Het BBP bevat dus een aantal verouderde voorschriften die niet meer overeenkomen met de huidige stedenbouwkundige visie.