

Maart 2023

Opheffing van BBP nr 4bis « Wijk Sint-Lambertusplein en -straat »

Bepaling van de waarschijnlijke omvang van
de gevolgen (bijlage D van het BWRO)

Inhoudsopgave

WOORDENLIJST	5
1. INLEIDING	6
1.1. <i>Objectief en inhoud van huidige nota</i>	6
1.2. <i>Herinnering aan de procedure voor het intrekken van een BBP</i>	6
1.3. <i>Presentatie van het BBP waarop het opheffingsvoorstel betrekking heeft</i>	7
1.3.1. Algemene locatie van het BBP	7
1.3.2. Reden voor het opstellen en algemene filosofie van het BBP	9
1.3.3. Historische ontwikkeling en evolutie van de wijk	13
1.3.4. Eigenaars van de site	17
1.3.5. Beschrijving van de bestaande toestand	18
2. VERGELIJKENDE ANALYSE	21
2.1. <i>Vergelijkende analyse van de grafische voorschriften van het BBP en het GBP</i>	21
2.2. <i>Vergelijkende analyse van de geschreven voorschriften van het BBP en het GBP</i>	27
2.2.1. Identificatie van het theoretische verschil tussen het GBP en het BBP	29
2.2.2. Integratie van andere criteria in de voorschriften	32
2.3. <i>Vergelijkende analyse van de geschreven voorschriften van het BBP en van de GSV</i>	37
2.3.1. Titel I : Kenmerken van de bouwwerken en hun naaste omgeving	40
2.3.2. Titel II : Bewoonbaarheidsnormen voor woningen	47
2.3.3. Titel III : Chantiers	47
2.3.4. Titel IV : Toegankelijkheid van gebouwen voor personen met beperkte mobiliteit	47
2.3.5. Titel VI : Reclame- en uithangborden	47
2.3.6. Titel VII : De wegen, de toegangen ertoe en de naaste omgeving ervan	47
2.3.7. Titel VIII : De parkeernormen buiten de openbare weg	47
3. ANALYSE VAN DE CRITERIA DIE DE WAARSCHIJNLIJKE IMPACT VAN DE GEVOLGEN VAN DE PLANNEN KUNNEN BEPALEN	48
3.1. <i>Analyse van de kernmerken van de plannen</i>	48
3.1.1. De mate waarin het betreffende plan een kader biedt voor andere projecten of activiteiten	48
3.1.2. Invloed van de opheffing van het plan op andere plannen of programma's	48
3.1.3. Overeenstemming tussen de uitvoering van het plan en de integratie van milieuoverwegingen, met name met het oog op het bevorderen van duurzame ontwikkeling	53
3.1.4. De milieuproblematieken gelinkt aan de opheffing van het plan	53
3.1.5. De afstemming tussen de opheffing van het plan en de uitvoering van de Gemeenschapswetgeving met betrekking tot het milieu (bijvoorbeeld plannen en programma's met betrekking tot afvalbeheer en waterbescherming)	53
3.2. <i>Kenmerken van de gevolgen die verband houden met de opheffing en de vermoedelijk betrokken zone voor de mogelijk geïmpacteerde domeinen</i>	54
3.2.1. Identificatie van de omgevingsdomeinen mogelijks geïmpacteerd door de opheffing van het BBP	54
3.2.2. Stedenbouw	55
3.2.3. Mobiliteit	59
3.2.4. Grond, ondergrond en water	61
3.2.5. Sociaal en economisch domein	62
3.2.6. De fauna en flora	63
4. CONCLUSIE	65

Woordenlijst

CG	Groothandelszaak
GCS	Grote speciaalzaak
LNC	Lint voor handelskernen
MPP	Speciale regelen van openbaarmaking
PCD	Gemeentelijk ontwikkelingsplan
BBP	Bijzonder Bestemmingsplan
GBP	Gewestelijk Bestemmingsplan
PRDD	Gewestelijk Plan voor Duurzame Ontwikkeling
RCU	Gemeentelijke Stedenbouwkundige Verordening
GSV	Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening
ZH	Woongebied
ZA	Administratiegebied
ZICHEE	Gebied van culturele, historische, esthetische waarde of voor stadsverfraaiing

1. Inleiding

1.1. Objectief en inhoud van huidige nota

Het doel van deze nota is vast te stellen wat de waarschijnlijke omvang is van de gevolgen van de volledige intrekking van het GBP nr. 4bis "Sint-Lambertusstraat en -plein". Dit GBP werd goedgekeurd bij koninklijk besluit van 31/05/1985 en gedeeltelijk ingetrokken bij besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 27/05/2010.

Overeenkomstig artikel 57/1 van het BWRO (dat bepaalt dat de bepalingen betreffende het opstellen van een GBP ook van toepassing zijn op de wijziging en opheffing ervan), bepaalt artikel 43 van het BWRO dat het college van burgemeester en schepenen "*het ontwerp van opheffing van het GBP en, indien nodig, het milieueffectrapport opstelt*".

Overeenkomstig artikel 44§3 van het BWRO is het aan het Brussels Instituut voor Milieubeheer om te beslissen of er al dan niet een milieueffectrapport moet worden opgesteld over het ontwerp van opheffing.

Artikel 44§4 van het BWRO bepaalt dat de afwezigheid van belangrijke gevolgen voor het milieu moet worden onderzocht in het licht van de criteria in bijlage D van het BWRO.

Dit document is uitdrukkelijk bedoeld om de criteria van bijlage D van het BWRO toe te passen, die de kern vormen van de inhoudsopgave van dit document. In overeenstemming met de wetgeving is de inhoud van dit document daarom niet vergelijkbaar met de inhoud van een effectrapport.

Dit document gaat vergezeld van een nota ter rechtvaardiging van de opheffing van het BBP overeenkomstig artikel 41§4 van het BWRO.

Zie Nota met betrekking tot de volledige opheffing van het BBP nr 4bis « Wijk Sint-Lambertusplein en -straat »

1.2. Herinnering aan de procedure voor het intrekken van een BBP

Volgens artikel 40 van het BWRO ligt de beslissing om een BBP op te heffen bij de gemeenteraad.

Voor deze opheffing kan al dan niet een effectrapport worden opgesteld, afhankelijk van de criteria die in dit document worden besproken. Deze criteria houden in het bijzonder rekening met de volgende aspecten:

- De interacties tussen het voorstel van opheffing van het plan en andere plannen of programma's;
- De mate waarin het voorstel tot opheffing van het plan beantwoordt aan bezorgdheden op het gebied van milieu en duurzame ontwikkeling;
- De kenmerken van de effecten die verband houden met de opheffing in het licht van verschillende criteria, waaronder met name:
 - De waarschijnlijkheid, duur, frequentie en omkeerbaarheid van de effecten;
 - De cumulatieve aard van de effecten;

- De risico's voor de menselijke gezondheid of het milieu (bijvoorbeeld door ongevallen);
- De omvang en ruimtelijke reikwijdte van de effecten (geografisch gebied en omvang van de bevolking die waarschijnlijk zal worden getroffen);
- De waarde en kwetsbaarheid van het gebied dat waarschijnlijk zal worden beïnvloed, vanwege natuurlijke kenmerken of een bepaald cultureel erfgoed;
- Overschrijding van milieukwaliteitsnormen of grenswaarden;
- Intensief landgebruik.

Dit document is opgesteld in het licht van al deze criteria.

1.3. Presentatie van het BBP waarop het opheffingsvoorstel betrekking heeft

1.3.1. Algemene locatie van het BBP

De perimeter van BBP nr. 4bis "Wijk Sint-Lambertusplein en -straat" ligt in de gemeente Sint-Lambrechts-Woluwe. Het heeft een oppervlakte van 3 ha en wordt begrensd door de Woluwelaan in het oosten en de Vootstraat in het zuiden. Het omvat het zuidelijke deel van de Sint-Lambertusstraat, maar sluit het plein met dezelfde naam uit van zijn omtrek.

Het bestaat uit verschillende percelen die langs de Woluwelaan en de Sint-Lambertusstraat lopen en het Sint-Lambertusplein omringen. Op deze percelen staan voornamelijk woningen en kantoren, maar ook winkels en horecagelegenheden (op de begane grond van de gebouwen rond het Sint-Lambertusplein) en groene open ruimtes (het Sint-Lambertuspark en andere tuinen achter of rond de gebouwen). Over het algemeen zijn er twee soorten gebouwen in het blok:

- Gebouwen in open bouworde langs de Woluwelaan en grenzend aan het plein;
- Aaneengesloten gebouwen langs de Sint-Lambertusstraat en de Vootstraat.
- Mandelige bouwwerken langs de Sint-Lambertusstraat en de Vootstraat.

Onderstaande figuur toont de omtrek van het BBP en de huidige bezetting.



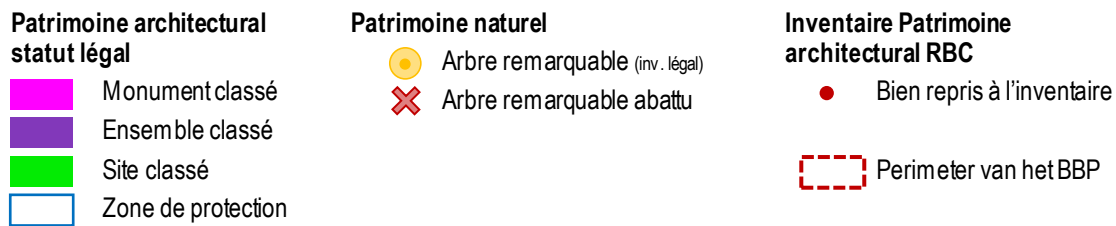
Figuur 1 : Perimeter van het BBP nr 4bis « Wijk Sint-Lambertusplein en -straat» (in blauw) (orthofotoplan BrugGIS, 2021)

Op het vlak van erfgoed is het 'landgoed Voot' (gelegen op de hoek van de Vootstraat en het Sint-Lambertusplein) geklasseerd. Een deel van de tuin van dit pand is opgenomen in de perimeter van het BBP. In deze tuin staan verschillende opmerkelijke bomen, waarvan er zich twee binnen de perimeter van het BBP bevinden.

Er moet ook worden opgemerkt dat verschillende gebouwen binnen de perimeter van het BBP zijn opgenomen in de Inventaris van het Bouwkundig Erfgoed van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest.

Zie 1.3.5. Beschrijving van de bestaande toestand





Figuur 2 : Elementen met erfgoedwaarde rond de perimeter van het BBP (BruGIS, 2023)

1.3.2. Reden voor het opstellen en algemene filosofie van het BBP

1.3.2.1. Algemene principes

Het stedenbouwkundige beleid van het BBP bestond uit het scheppen van de juiste voorwaarden voor economische, sociale en culturele ontwikkeling binnen het gedefinieerde gebied. Het doel was niet om een vaste toekomstige situatie vast te leggen, maar om een wenselijke ontwikkeling te schetsen die ruimte liet voor een zekere mate van onvoorspelbaarheid.

Dit vereiste het ontwerp van een dynamisch beheersinstrument gebaseerd op het vaststellen van kaders waarbuiten het evenwicht van de wijken en hun activiteiten in gevaar zou komen.

Het werk is daarom gestructureerd rond een hiërarchische karakterisering van openbare ruimten, die een basis biedt voor het bepalen van de geschiktheid van hun ontwikkeling enerzijds en de niveaus van bescherming en ontwikkeling van woningen anderzijds, evenals het beperken van de locatie van werkplekken.

De algemene doelstelling is dus om de economische, sociale en culturele ontwikkeling van het gedefinieerde gebied te garanderen, met het oog op het behoud en de verbetering van de bestaande fysieke omgeving en de mix van activiteiten die er plaatsvinden.

1.3.2.2. Samenstelling van het BBP

Het BBP nr 4bis "Wijk Sint-Lambertusplein en -straat" werd goedgekeurd bij Koninklijk Besluit op 31/05/1985. In dit besluit zijn de volgende artikelen opgenomen:

"Artikel 1: Het bijzonder bestemmingsplan nr. 4 bis "Wijk Sint-Lambertusplein en -straat" van de gemeente Sint-Lambrechts-Woluwe wordt goedgekeurd, met uitsluiting van het gedeelte omgeven door een paarse rand.

Artikel 2 : Onze Minister voor het Brussels Hoofdstedelijk Gewest en onze Staatssecretaris voor het Brussels Hoofdstedelijk Gewest zijn elk verantwoordelijk voor de uitvoering van dit besluit.

Dit besluit gaat vergezeld van een bestemmingsplan (aangevuld met schriftelijke voorschriften), een onteigeningsplan (dat aangeeft dat de onteigenende overheid het bestuur van Sint-Lambrechts-Woluwe is) en een herinrichtingsplan. Zoals aangegeven in artikel 1 van het besluit, is een deel van het plan (de Woluwelaan en een deel van de percelen die eraan grenzen) uitgesloten van Koninklijke goedkeuring.

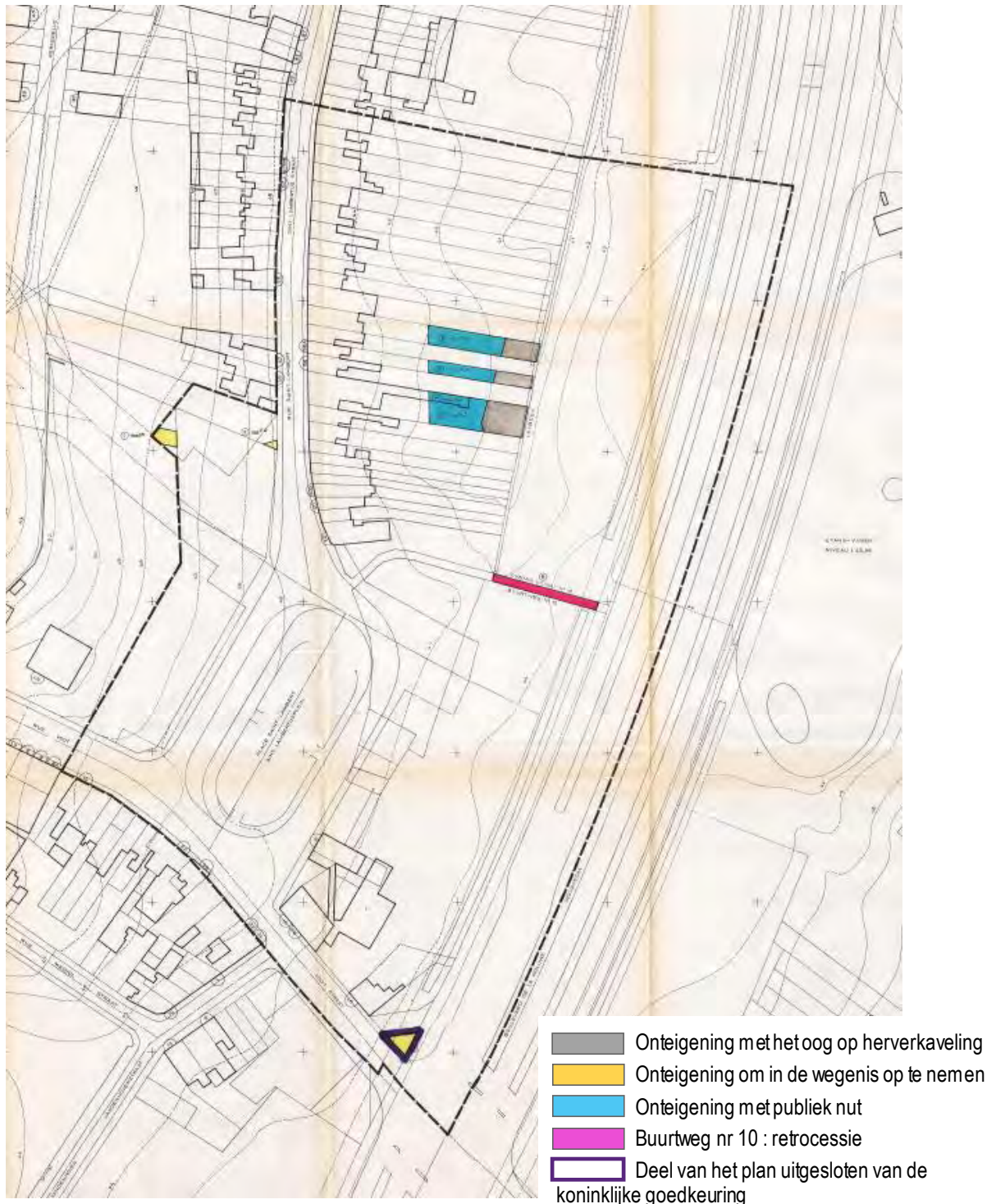
Het bestemmingsplan en de schriftelijke voorschriften worden verderop in dit rapport geanalyseerd.

Zie 2.1. Vergelijkende analyse van de visuele voorschriften van het BBP en van het GBP

Wat het onteigeningsplan betreft (zie onderstaande figuur), behoorden alle te onteigenen percelen toe aan privé-eigenaars.

Er moet worden opgemerkt dat een commentaar over de huidige eigenaars van de percelen binnen de perimeter van het BBP later zal worden ontwikkeld.

Zie 1.3.4. Eigenaars van de site



**Figuur 3 : Onteigeningsplan van het BBP nr 4bis « Wijk Sint-Lambertusplein en -straat»
(Gemeente Sint-Lambrechts-Woluwe, 1984)**



Figuur 4 : Herverkavelingsplan van het BBP nr 4bis « Wijk Sint-Lambertusplein en -straat» (Gemeente Sint-Lambrechts-Woluwe, 1984)

Er dient te worden opgemerkt dat het BBP nr 4bis "Wijk Sint-Lambertusplein en -straat" het voorwerp uitmaakte van een gedeeltelijke opheffing, goedgekeurd bij besluit van de regering van het Brusselse Hoofdstedelijke Gewest van 27/05/2010. In dit besluit zijn volgende artikelen opgenomen:

"Artikel 1: De beslissing van de gemeente Sint-Lambrechts-Woluwe om het bijzonder bestemmingsplan nr. 4bis "Sint-Lambertusplein", goedgekeurd bij koninklijk besluit van 31 mei 1985, volledig op te heffen, wordt gedeeltelijk goedgekeurd volgens de grenzen weergegeven op bijgevoegd plan.

Art. 2: De minister bevoegd voor ruimtelijke ordening is belast met de uitvoering van dit besluit."

Dit besluit gaat vergezeld van een bijgevoegd plan tot afbakening van het op te heffen gedeelte van het BBP: de volledige onbebouwde zone van het Sint-Lambertusplein.



Figuur 5 : Plan bijgevoegd aan het besluit dat de gedeeltelijke opheffing goedkeurt van het BBP nr 4bis « Sint-Lambertusplein » (AATL, 2010)

1.3.2.3. Ontwikkelingsdoelstellingen

Het BBP definieert geen expliciete doelstellingen in zijn document. De doelstellingen die echter kunnen worden afgeleid uit wat wordt voorgesteld, zijn:

- Het configureren van een discontinue bebouwde voorkant langs de Woluwelaan;
- Het configureren van een aaneengesloten bebouwd front grenzend aan de oost- en zuidoostzijde van het Sint-Lambertusplein en het zuidoostelijke deel van de Vootstraat;
- Het oprichten van een vrijstaand woongebouw binnen het bouwblok, aan de achterzijde van het bebouwde front aan de Woluwelaan, aan de bedding van de Leybeekse beek;
- Het consolideren van de aaneengesloten bebouwde voorkant langs de Sint-Lambertusstraat, en deze uitbreiden langs de gemeenteweg nr 25 ;
- Het configureren van een discontinue gesloten gebouwde voorkant op de hoek van de Sint-Lambertusstraat (westzijde) en het Sint-Lambertusplein;
- Het ontwikkelen van een openbaar park binnen het blok, ten westen van de loop van de Leybeekse beek;
- Het ontwikkelen van een voetgangerszone op het Sint-Lambertusplein en een pleintje aan de Woluwelaan, verbonden via de route van de buurtweg nr 25.

1.3.3. Historische ontwikkeling en evolutie van de wijk

De eerste beschikbare luchtfoto van de site van het BBP dateert van 1944. Dit zicht toont de inrichting van de Sint-Lambertusstraat en de Vootstraat, gelijkaardig aan de huidige situatie, omzoomd met smalle, langwerpige percelen bezet met half vrijstaande gebouwen. De Woluwelaan was echter nog niet aangelegd, omdat de doorgang ervan werd ingenomen door een weg die parallel liep aan de Woluwe, die stroomde in de openlucht. Veel van het land in de omgeving is agrarisch en onbebouwd. Op het Sint-Lambertusplein daarentegen lijken enkele kleine gebouwen te staan.



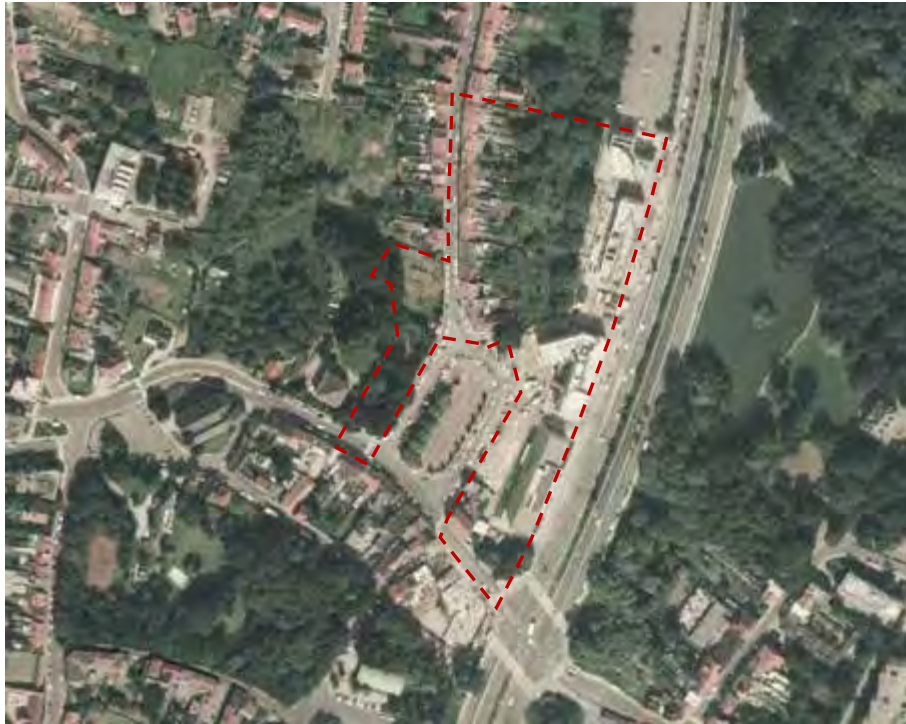
Figuur 6 : Luchtfoto van de site van het BBP in 1944 (BruCiel, 2023)

De afbeelding hieronder toont een luchtfoto van de site van het BBP en de omgeving in 1977, voordat het plan werd aangenomen in 1985. De Woluwelaan lijkt al te zijn aangelegd (deze dateert uit de late jaren '60) en de grond aan de westkant ligt braak. Het Sint-Lambertusplein wordt ingenomen door een sportterrein en is gedeeltelijk vergroend.



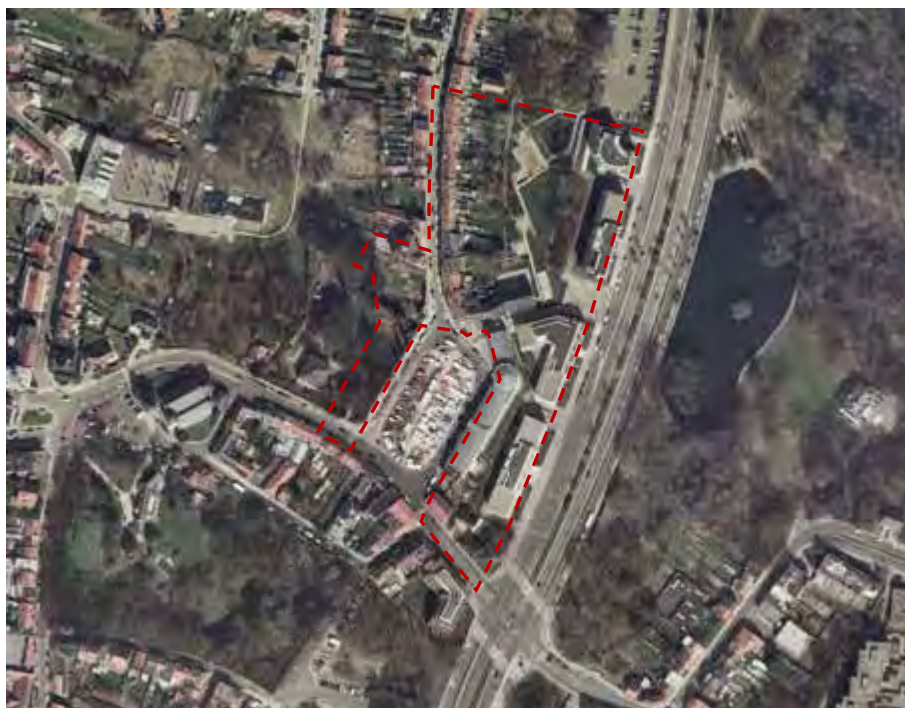
Figuur 7 : Luchtfoto van de site van het BBP in 1977 (BruCiel, 2023)

Na de goedkeuring van het plan werden de percelen aan de westkant van de boulevard bebouwd met kantoorgebouwen in Brutalistische stijl die in een open structuur stonden, zoals te zien is op de luchtfoto uit 1987. Op dat moment was parkeren rond het plein toegestaan.



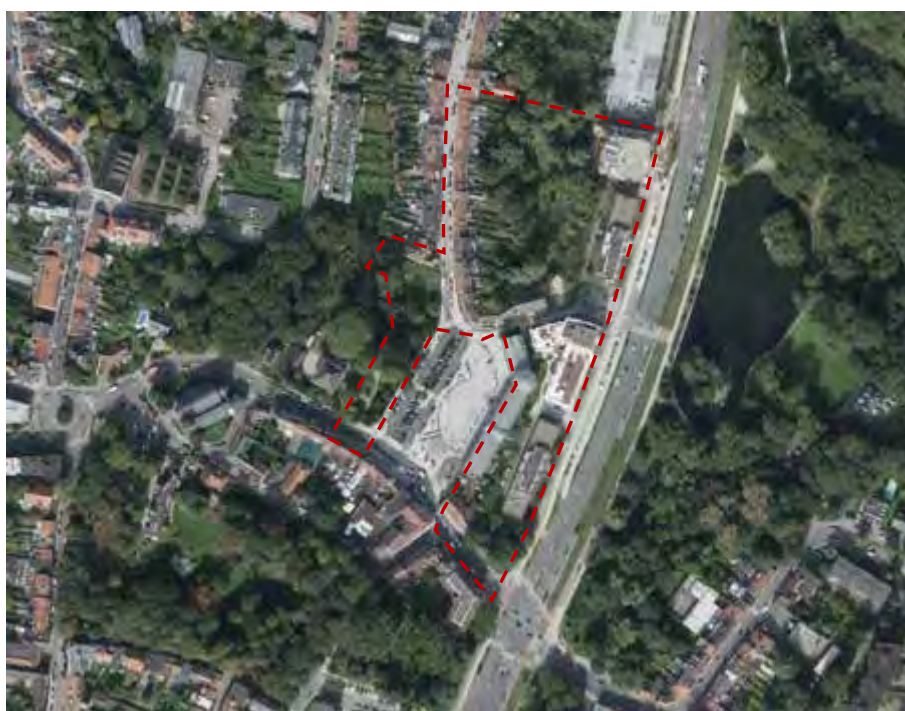
Figuur 8 : Luchtfoto van de site van het BBP in 1987 (BruCiel, 2023)

In de jaren 1990 (zie luchtfoto uit 1996 hieronder) werd het postmodernistische gebouw aan de oostkant van het plein gebouwd. Het kleine, gemineraliseerde plein rechts van de boulevard (tegenover het Maloukasteel) en het openbare park binnen het blok werden ontwikkeld. Het Sint-Lambertusplein wordt ingenomen door een markt.



Figuur 9 : Luchtfoto van de site van het BBP in 1996 (BruCiel, 2023)

In 2017 werd de zuidoostelijke helft van het Sint-Lambertusplein autovrij gemaakt en werd het schuin parkeren in de noordwestelijke helft ingevoerd, waardoor de huidige indeling van het plein ontstond. Het Sint-Lambertusplein is nu verbonden met het plein voor de boulevard. Vanaf 2018 wordt een deel van de Brutalistische kantoorgebouwen langs de boulevard vervangen door woongebouwen in hedendaagse stijl.



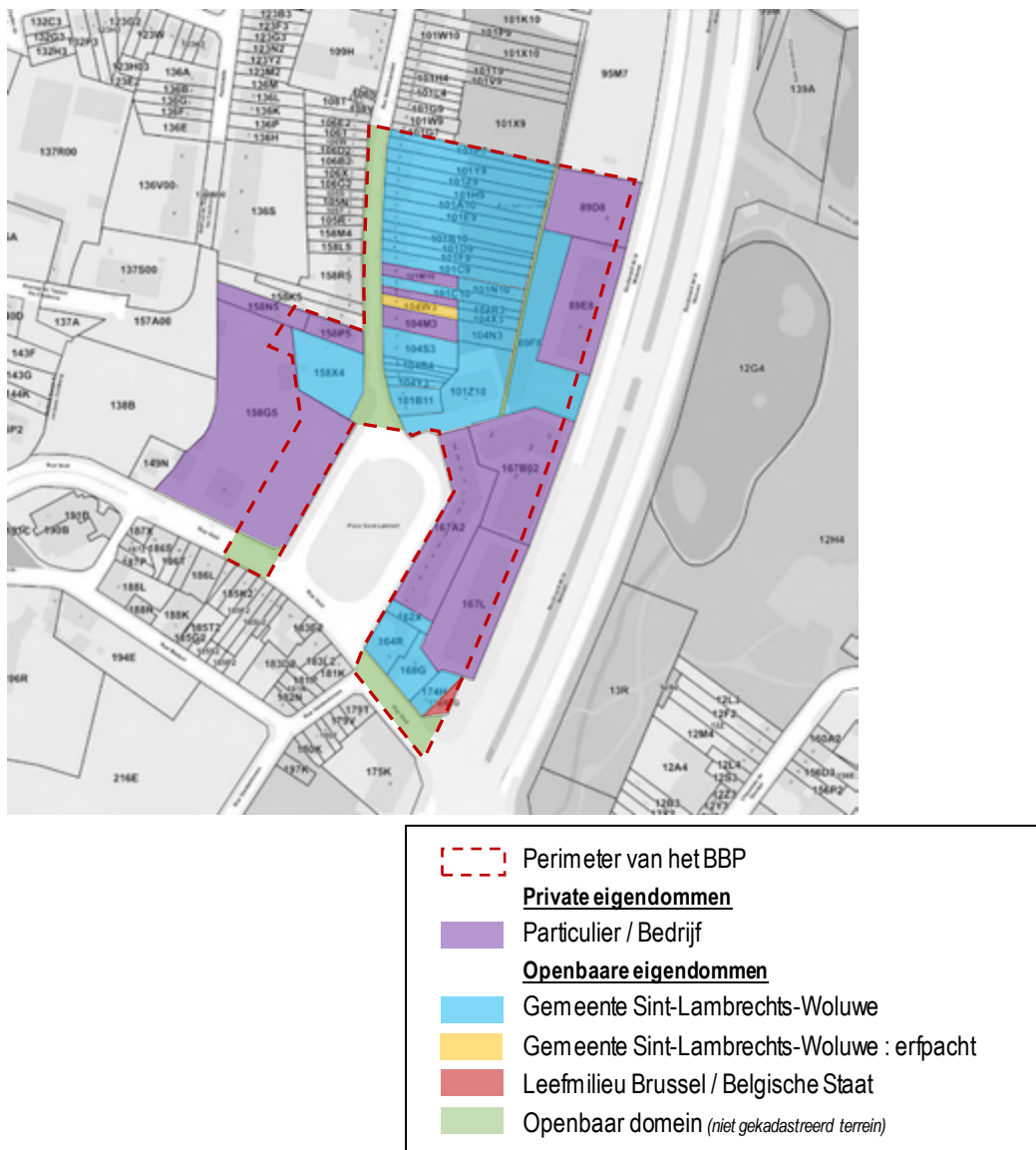
Figuur 10 : Luchtfoto van de site van het BBP in 2021 (BruCiel, 2023)

1.3.4. Eigenaars van de site

Volgens de kadastrale informatie die door de gemeente Sint-Lambrechts-Woluwe werd verstrekt, worden binnen de perimeter van het BBP drie soorten percelen geïdentificeerd volgens hun eigendom:

- ❑ Openbare eigendommen, toebehorend aan de gemeente Sint-Lambrechts-Woluwe
- ❑ Openbare eigendommen die toebehoren aan de gemeente Sint-Lambrechts-Woluwe, onderworpen aan een erfpacht;
- ❑ Publiek eigendom van Leefmilieu Brussel en de Belgische Staat;
- ❑ Privé-eigendom, toebehorend aan particulieren of bedrijven.

Merk op dat de grond die niet geregistreerd is (zie onderstaande figuur) deel uitmaakt van het publieke domein.



Figuur 11 : Huidige eigenaars van de site (ARIES op basis BruGIS, 2023)

1.3.5. Beschrijving van de bestaande toestand





De volgende tabel beschrijft de verschillende zones binnen de perimeter van het BBP met betrekking tot de bebouwde en onbebouwde omgeving van de site. De nummering van elke zone wordt weergegeven in onderstaande figuur.




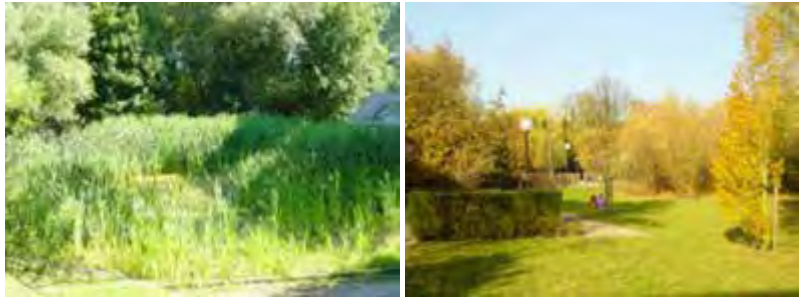


Legende : Zie cartografisch dossier

Bebouwd kader

1		<ul style="list-style-type: none"> • Bureaugebouwen in open bouworde • Gabarriet : R+3+T • Brutalistische stijl • Jaren 80 • Opgenomen in de inventaris van het bouwkundig erfgoed van het BHG
2		<ul style="list-style-type: none"> • Appartementsgebouwen in open bouworde • Gabarriet : R+6 – R+7 • Hedendaagse stijl • 2018-2022

3		<ul style="list-style-type: none"> · Kantoor- en appartementsgebouw in open bouwde · Handel op het gelijkvloers · Gabarriet R+3 – R+5 · Postmoderne stijl · Jaren 90 · Opgenomen in de inventaris van het bouwkundig erfgoed van het BHG
4		<ul style="list-style-type: none"> · Rijhuizen · Gabarriet: R+T, R+1+T, R+2+T · Begin XX^e – XXI^e eeuw
5		<ul style="list-style-type: none"> · Rijbebouwing langs de Vootstraat · Gabarriet: R+1+T · Eind XIX^e – begin XX^e eeuw · Opgenomen in de inventaris van het bouwkundig erfgoed van het BHG
Niet bebouwd kader		
A		<ul style="list-style-type: none"> · Sint-Lambertusplein · Zuidoostelijke helft voetgangersgebied (gemineraliseerd), noordoostelijke helft voor parking (verhard)

B		<ul style="list-style-type: none"> · Pleintje langs de boulevard · Voornamelijk gemineraliseerd (klinkers)
C	 <p style="text-align: right; font-size: small;"><i>Source : Patrimoine.brussels</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> · Tuin van het eigendom Voot · Beschermde site · Beperkte toegang
D		<ul style="list-style-type: none"> · moestuinen op de hoek van het Sint-Lambertusplein en de straat
E	 <p style="text-align: right; font-size: small;"><i>Brp. : Gemeente Sint-Lambrechts-Woluwe</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> · Sint-Lambertuspark · In binnengebied

Tabel 1 : Beschrijving van de bestaande toestand (ARIES, 2023)

2. Vergelijkende analyse

Zoals eerder aangegeven, is het doel van deze nota om te beoordelen of de opheffing van een juridisch document geen significante gevolgen heeft voor het milieu. Deze opheffing impliceert een terugkeer, voor het beschouwde gebied, naar de voorschriften van het GBP en de GSV die de toekomstige juridische situatie zullen vormen.

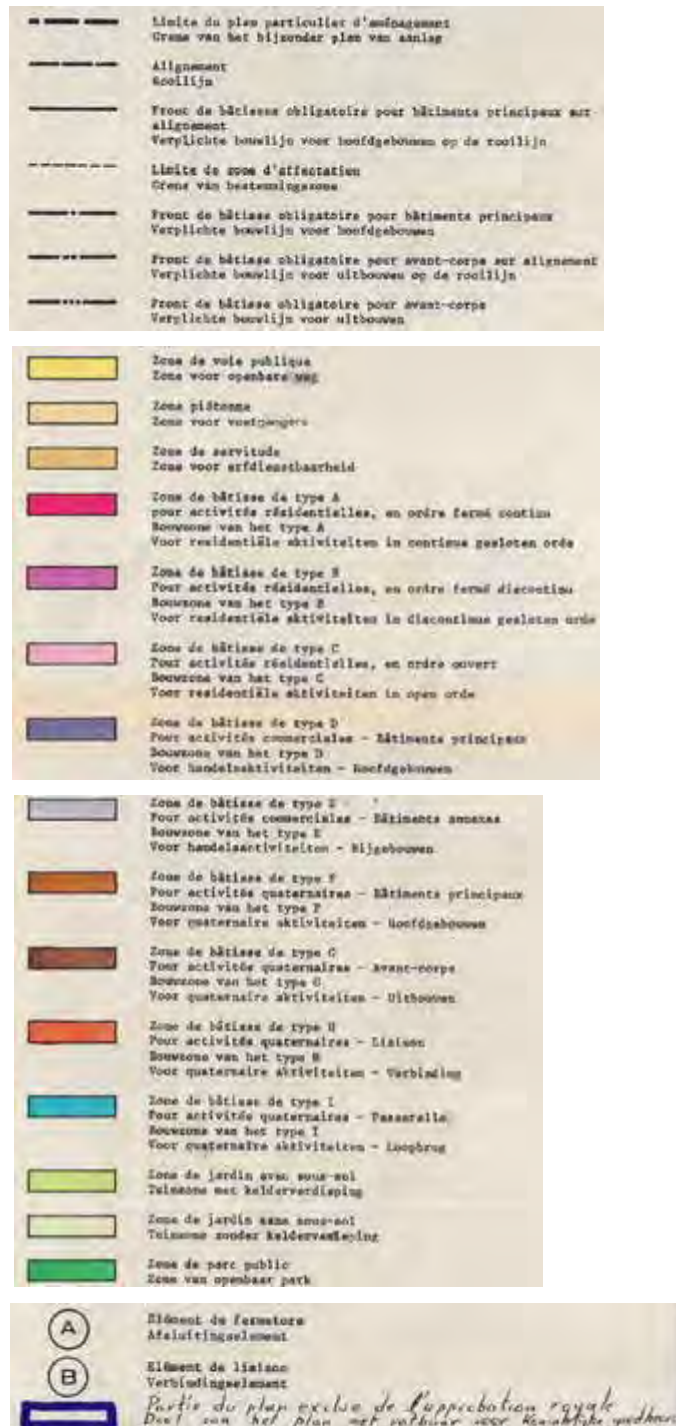
Om dit te bereiken zal dit hoofdstuk zich richten op het verschil tussen de bestaande juridische situatie (BBP) en de toekomstige juridische situatie (GBP en GSV) voor het gebied in kwestie. Deze analyse zal vervolgens worden gebruikt om de waarschijnlijke omvang van de gevolgen van de opheffing van het BBP te bepalen.

2.1. Vergelijkende analyse van de grafische voorschriften van het BBP en het GBP

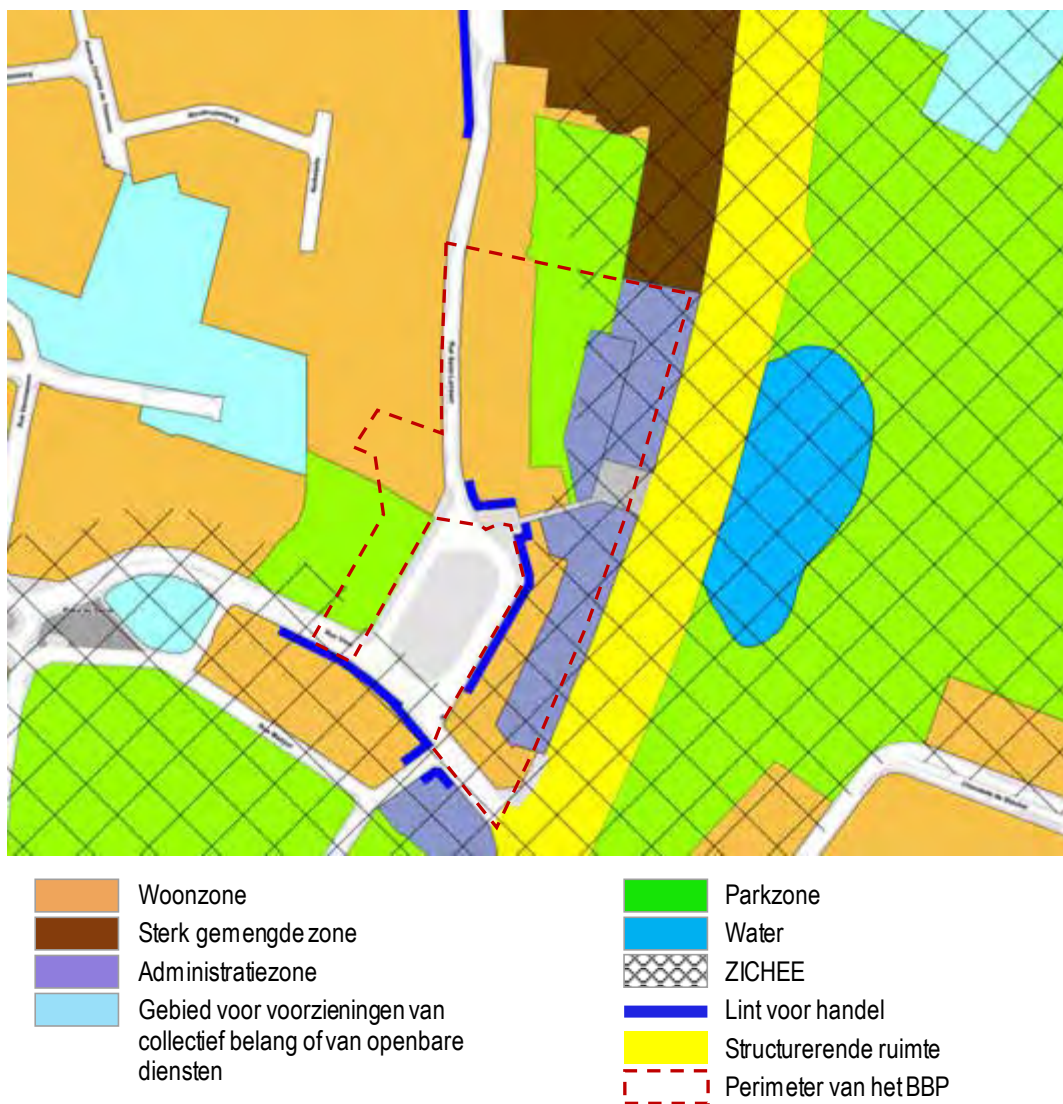
In dit deel wordt een samenvatting gegeven van de grafische voorschriften van het BBP en het GBP voor het studiegebied en worden de verschillen tussen beide aangegeven.



Opheffing van het BBP nr 4bis « Wijk Sint-Lambertusplein en -straat »
 Bepaling van de waarschijnlijke omvang van de gevolgen (bijlage D van het BWRO)


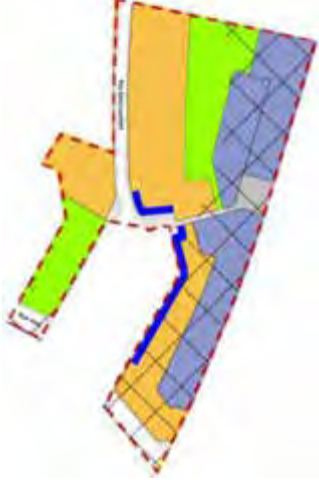


**Figuur 12 : Bestemmingsplan van het BBP nr 4bis « Wijk Sint-Lambertusplein en -straat»
 (Gemeente Sint-Lambrechts-Woluwe, 1984)**



Figuur 13 : Gewestelijk Bestemmingsplan (BruGIS, 2013)

A. Vergelijkende tabel

Grafische voorschriften van het BBP		Grafische voorschriften van het GBP	
			
Feitelijke toestand	Bestemming in het BBP	Bestemming in het GBP	Verschil GBP/BBP
<p>De discontinue bebouwingsfront langs de Woluwelaan is volledig bebouwd en langs de rand van de boulevard is een gemineraliseerd pleintje aangelegd. Daarentegen is er geen bebouwing gerealiseerd binnen het bouwblok (zoals gepland door het BBP voor de "Bouwzone van het type C").</p> <p>De oostkant van de Sint-Lambertusstraat werd eveneens bebouwd, net als de hoek en het deel van het blok dat langs het pad loopt dat het Sint-Lambertusplein en het mineralenplein verbindt.</p> <p>De westkant van de Sint-Lambertusstraat is niet bebouwd zoals gepland door het BBP: het gebouw op perceel nr. 41 heeft een andere indeling en perceel nr. 39 is niet bebouwd (het wordt ingenomen door moestuinen).</p> <p>Wat het Sint-Lambertusplein betreft, wordt de noordwestelijke helft ingenomen door een parking, terwijl de zuidoostelijke helft autovrij is. Ten westen van het plein ligt op de site van het Voot-landgoed een dichtbegroeide tuin. Aan de oostkant wordt het plein begrensd door een halfopen gebouw. Het zuidoostelijke deel van de Vootstraat wordt omzoomd door een aantal gebouwen die in een rechte lijn staan.</p>	<p>Bouwzone van het type A</p> <p>Bouwzone van het type B</p> <p>Bouwzone van het type C</p> <p>Bouwzone van het type D</p> <p>Bouwzone van het type E</p> <p>Bouwzone van het type F</p> <p>Bouwzone van het type G <i>(uitgesloten van de koninklijke goedkeuring)</i></p> <p>Bouwzone van het type H</p> <p>Bouwzone van het type I</p> <p>Tuinzone met kelder</p> <p>Tuinzone zonder kelder</p> <p>Publiek parkzone</p> <p>Zone openbare weg</p> <p>Voetgangerszone</p> <p>Diensterbaarheid</p>	<p>Woonzone</p> <p>Administratiezone</p> <p>Parkzone</p> <p>Lint voor handel</p> <p>ZICHEE</p>	<p>Het BBP definieert verschillende bestemmingszones binnen de perimeter, waaronder 9 "bouwzones" (van type A tot type I, elk met verschillende toegestane functies en inplantingsvoorwaarden), 2 "tuinzones" (met en zonder kelder), een "openbare parkzone", een "openbare wegzone", een "Voetgangerszone" en een "Diensterbaarheid".</p> <p>Het GBP heeft de gebieden die grenzen aan de boulevard aangeduid als "Administratiezone". De gebieden die grenzen aan de Sint-Lambertusstraat, de oost-/zuidoostkant van het plein en de Vootstraat zijn aangeduid als "Woonzone", met uitzondering van het gebied ten westen van het plein en de binnenkant van het blok, die zijn aangeduid als "Parkzone". Het GBP plaatst ook een "ZICHEE" bovenop de terreinen dicht bij de boulevard en definieert een "Lint voor handel" rond het noordelijke en oostelijke deel van het plein.</p> <p><i>(De overeenkomst tussen de BBP-bestemmingszones en het GBP wordt weergegeven in oranje voor de BBP-zones die volledig zijn opgenomen in het GBP als "Woonzone", in blauw voor de zones die zijn opgenomen als "Administratiezone" en in groen voor de zones die zijn opgenomen als parkzones. De in het zwart weergegeven</i></p>

			zones zijn opgenomen in verschillende bestemmingen in het GBP-zones).
--	--	--	---

B. Conclusie

Het BBP onderscheidt verschillende soorten "bouwzones" binnen de perimeter, evenals twee "tuinzones", een "openbare parkzone", een "openbare wegzone", een "Voetgangerszone" en een "Dienststerfbaarheid".

Het onderscheid tussen deze zones in het BBP is momenteel van toepassing op de fysieke aspecten van de bebouwde omgeving (hoogte, inplanting, enz.) en de niet-bebouwde omgeving (vergroening van bepaalde gebieden).

Wat de bestemmingen betreft, is een nauwkeurige vergelijking van deze bestemmingen met die welke in 1985 in het BBP zijn gedefinieerd noodzakelijk, om voor elke bestemming te analyseren welke grens (van het BBP of van het GBP) in de bestaande situatie moet worden toegepast.

Zie 2.2. Vergelijkende analyse van de geschreven voorschriften van het BBP en het GBP

De opheffing van het BBP houdt in dat alle in het BBP gedefinieerde zones worden opgenomen in de "woonzone", de "administratiezone" of de "parkzone" van het GBP (bovenop de zones die bijkomend langs een commerciële kern en de ZICHEE liggen).

Een analyse van de bouwalternatieven die kunnen worden gerealiseerd binnen de perimeter van het BBP na opheffing van het specifieke plan zal op een later tijdstip worden ontwikkeld.

Zie 2.3. Vergelijkende analyse van de geschreven voorschriften van het BBP en van het GSV

2.2. Vergelijkende analyse van de geschreven voorschriften van het BBP en het GBP

Om een duidelijk inzicht te geven in de vergelijkende analyse tussen de vereisten van het GBP en die van het BBP, geven we hieronder de tekst van de voorschriften van de bouwzones van het geldende BBP met betrekking tot de bestemmingen van deze zones:

Artikel 5 – Bouwzone van het type A

Voor residentiële activiteiten, in continu gesloten orde.

5.1.- Bestemming

Deze zone is voorbehouden voor het herstel, de wederopbouw of de bouw van gebouwen tussen belendende muren en bestemd voor de volgende doeleinden: voornamelijk wonen en eventueel commerciële activiteiten (waaronder Horeca en ambachten), sport of sociaal-culturele activiteiten.

[...]

Artikel 6 – Bouwzone van het type B

Voor residentiële activiteiten, in discontinu gesloten orde.

6.1.- Bestemming

Deze zone is gereserveerd voor de bouw van gebouwen die bestemd zijn voor de volgende doeleinden: voornamelijk wonen en eventueel commerciële activiteiten (waaronder horeca en ambachten), sport of sociaal-culturele activiteiten.

[...]

Artikel 7 – Bouwzone van het type C

Voor residentiële activiteiten, in open bouworde.

7.1.- Bestemming

Deze zone is gereserveerd voor de bouw van gebouwen die bestemd zijn voor wonen.

[...]

Artikel 8 – Bouwzone van het type D

Voor commerciële activiteiten– Hoofdgebouwen.

8.1.- Bestemming

Deze zone is gereserveerd voor de bouw van gebouwen tussen belendende muren en die bestemd zijn voor de volgende doeleinden: voornamelijk handel (waaronder horeca en ambachten), en eventueel wonen.

[...]

Artikel 9 – Bouwzone van het type E

Voor commerciële activiteiten– Bijgebouwen.

9.1.- Bestemming

Deze zone is gereserveerd voor de bouw van bijgebouwen bij de hoofdgebouwen voor de volgende doeleinden: voornamelijk detailhandel (waaronder horeca en ambachten) en eventueel woningen.

[...]

Artikel 10 – Bouwzone van het type F

Voor quartaire activiteiten – Hoofdgebouwen.

10.1.- Bestemming

Deze zone is gereserveerd voor de bouw van gebouwen voor bureaus, magazijnen, laboratoria, enz. en voor IT-, onderwijs- en wetenschappelijke activiteiten.

10.2.- Oppervlaktes

De maximale vloeroppervlaktes bovengronds en bovengronds ontwikkeld per kavel (exclusief de technische verdieping) zijn gespecificeerd in Artikel 12 voor zover ze betrekking hebben op de zones van de hoofdgebouwen, op deze van de vooruitsprongen en op deze van de verbindingen.

[...]

Artikel 12 – Bouwzone van het type H

Voor quartaire activiteiten – Verbinding.

12.1.- Bestemming

Deze zone is gereserveerd voor de bouw van gebouwen voor bureaus, magazijnen, laboratoria, enz. en voor IT-, onderwijs- en wetenschappelijke activiteiten.

12.2.- Oppervlaktes

De maximale vloeroppervlaktes bovengronds en bovengronds ontwikkeld per kavel (exclusief de technische verdieping) en gecumuleerd voor de zones van de hoofdgebouwen, van de vooruitsprongen en de verbindingen zijn conform met de volgende tabel:

Lot nr 1 (Zuid): 4.200 m²

Lot nr 2 : 3.800 m²

Lot nr 3 : 3.800 m²

Lot nr 4 (Noord) : 2.600 m²

[...]

Artikel 13 – Bouwzone van het type I

Voor quartaire activiteiten – Passerel.

13.1.- Bestemming

Dit gebied is gereserveerd voor de bouw van een loopbrug die het gebouw op kavel 4 (noord) verbindt met het gebouw op de volgende kavel in de locatieontwikkeling, buiten de perimeter van dit specifieke plan.

[...]

2.2.1. Identificatie van het theoretische verschil tussen het GBP en het BBP

Zoals hierboven uiteengezet, zijn de in het BBP vastgestelde bestemmingen van toepassing sinds 1985. De bestemmingen in het GBP zijn echter ook van toepassing sinds het plan in 2001 werd goedgekeurd.

De volgende tabel is een tweede stap in de analyse van het verschil tussen het BBP en het GBP. De tabel identificeert de beperkingen die van toepassing zijn op elk type bestemming in het kader van elk van de voorschriften van het BBP en het GBP. Dit zijn over het algemeen (maar niet altijd) maximaal toelaatbare grenzen. Voor een bepaalde BBP-bestemming geven de in rood weergegeven elementen in de tabel de meest restrictieve beperkingen aan die momenteel van toepassing zijn tussen het BBP en het GBP (het GBP en het BBP zijn dus gelijkwaardig wanneer een bestemming niet wordt beïnvloed door een aanduiding in rood).

Op basis van de eerder uitgevoerde grafische analyse worden de eisen van de "bouwzones van type A, B, D en E" van het BBP vergeleken met die van de "Woonzone" van het GBP (in oranje aangegeven in de tabel). De vereisten van de "bouwzones van de types C, F, H en I" van het BBP worden vergeleken met die van de "Administratiezone" van het GBP (aangeduid in blauw).

Het is belangrijk om te benadrukken dat de gegevens in de volgende tabel veronderstellen dat aan alle gedefinieerde en toegepaste kwalitatieve criteria is voldaan (aantonen dat de aard van de activiteiten verenigbaar is met huisvesting, toepassing van speciale regelen van openbaarmaking (MPP), verhogingen worden effectief gemotiveerd door economische of sociale redenen, enz.) In dit stadium is het echter niet noodzakelijk zeker dat dit het geval is. Deze beoordeling zal afhangen van de aard van de stedenbouwkundige projecten die daar vorm krijgen.

Voor sommige zones definiëren de BBP-voorschriften hoofdfuncties en andere "mogelijke" functies. Aangezien de BBP-voorschriften geen limieten voor deze laatste specificeren, wordt in de analyse in de volgende tabel geen onderscheid gemaakt tussen de hoofdfuncties en de functies die als "mogelijk" worden beschouwd.

Er moet ook worden opgemerkt dat de vergelijking in de onderstaande tabel geen rekening houdt met de "tuinzones (met of zonder kelder)", de "openbare parkzone", de "openbare wegzone", de "Voetgangerszone" en de "Dienststerfbaarheid" van het BBP, aangezien in deze zones niet mag worden gebouwd (met uitzondering van dienstruimten, magazijnen en parkeergarages in de "Tuinzone met kelder" en eventuele aediculae in de "Parkzone").

Opheffing van het BBP nr 4bis « Wijk Sint-Lambertusplein en -straat»
Détermination de l'ampleur probable des incidences (annexe D du BWRO)

		BBP			GBP	
		Bouwzones van hen type A, B, D en E	Bouwzone van hen type C	Bouwzones van hen types F, H en I ¹	Woonzone	Administratiezone
Woonst		Toegestaan, zonder begrenzing <i>(eventuele functie in de zones D en E)</i>	Toegestaan, zonder begrenzing	Niet toegestaan	Toegestaan, zonder begrenzing	Toegestaan, zonder begrenzing
Productie-activiteiten		Artisaan toegestaan, zonder begrenzing <i>(eventuele functie in de zones A en B)</i>	Niet toegestaan	Toegestaan, zonder begrenzing (quartaire activiteiten)	500 m ² per gebouw mits MPP	Toegestaan, zonder begrenzing, voor zover compatibel met andere bestemmingen
Bureau		Niet toegestaan	Niet toegestaan	Toegestaan, zonder begrenzing (quartaire activiteiten)	500 m ² per gebouw mits MPP	Toegestaan, zonder begrenzing
Uitrustingen van collectief belang of van openbare orde		Volgens de voorschriften van hen BBP : - Sportieve activiteiten en socio-culturele toegestaan in zones A en B <i>(als eventuele functie)</i> - Niet toegestaan in zones D en E Nochtans, toegestaan door middel van het voorschrift 0.7 van het GBP	Niet toegestaan Volgens de voorschriften van hen BBP Nochtans, toegestaan door middel van het voorschrift 0.7 van het GBP	Niet toegestaan Volgens de voorschriften van hen BBP Nochtans, toegestaan door middel van het voorschrift 0.7 van het GBP	1.000 m ² per gebouw voor de scholen, culturele, sportieve en gezondheidsinstellingen 250 m ² per gebouw voor de andere uitrustingen <i>(het voorschrift 0.7 staat toe om mits MPP daarboven te gaan)</i>	Toegestaan, zonder begrenzing
Handel	Handel	Toegestaan, zonder begrenzing <i>(eventuele functie in de zones A en B)</i>	Niet toegestaan	Niet toegestaan	300 m ² per gebouw	Toegestaan, zonder begrenzing, mits MPP
	Gespecialiseerde handel	Toegestaan, zonder begrenzing <i>(eventuele functie in de zones A en B)</i>	Niet toegestaan	Niet toegestaan	Niet toegestaan	Toegestaan, zonder begrenzing, mits MPP

¹ De « Bouwzone van het type I » is exclusief bestemd aan de bouw van een passerel.

Opheffing van het BBP nr 4bis « Wijk Sint-Lambertusplein en -straat»
 Détermination de l'ampleur probable des incidences (annexe D du BWRO)

	Groothandel	Niet toegestaan	Niet toegestaan	Niet toegestaan	Niet toegestaan	Niet toegestaan
Hotelactiviteiten	Toegestaan, zonder begrenzing <i>(eventuele functie in de zones A en B)</i>	Niet toegestaan	Niet toegestaan	50 kamers mits MPP	Toegestaan, zonder begrenzing	Toegestaan, zonder begrenzing

Wat de vergelijking tussen de "bouwzones A, B, D en C" van het BBP en de "Woonzone" van het GBP betreft, blijkt uit bovenstaande tabel dat het GBP strengere beperkingen oplegt dan het BBP voor productie-activiteiten, handel (met inbegrip van grote gespecialiseerde handel) en hotelactiviteiten. Anderzijds is het BBP restrictiever dan het GBP met betrekking tot bureaus.

De "Bouwzone van het type C" van het BBP is over het algemeen restrictiever dan het GBP in termen van bestemming, aangezien het alleen woonst toestaat.

Bouwzones F, H en I van het BBP zijn restrictiever dan de Administratiezone van het GBP voor de woonst, handels (inclusief grote gespecialiseerde handels) en hotelactiviteiten. Deze functies worden niet toegestaan door het BBP, maar het GBP staat de opname van deze functies onbeperkt toe (soms onderworpen aan speciale publiciteitsmaatregelen).

Deze situatie impliceert dat de opheffing van het BBP als gevolg heeft:

- Voor de "bouwzones van het type A, B, D en E", toestaan (beperkt) van een nieuwe functie: bureaus;**
- Voor de "Bouwzone van het type C", toestaan van 4 nieuwe functies : productie-activiteiten, bureaus, handelszaken (waaronder de grote gespecialiseerde zaken) en hotels ;**
- Voor de "bouwzones van het type F, H et I", toestaan van 3 nieuwe functies: woonst, handel (waaronder de grote gespecialiseerde zaken) en hotels.**

2.2.2. Integratie van andere criteria in de voorschriften

A. Integratie van de algemene voorschriften van het GPB met betrekking tot het geheel van de zones

De algemene voorschriften van het GBP zijn van toepassing op alle gebieden die binnen de grenzen van het BBP vallen. De volgende voorschriften zijn rechtstreeks van invloed op de gebieden die onder dit BBP vallen:

« 0.2. De aanleg van groene ruimten is zonder beperking toegelaten in alle gebieden, namelijk om bij te dragen tot de verwezenlijking van het groen netwerk. »

« 0.7. Voorzieningen van collectief belang of van openbare diensten kunnen in alle gebieden worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de hoofdbestemming van het betrokken gebied en met de kenmerken van het omliggend stedelijk kader.

In de groengebieden, de groengebieden met hoogbiologische waarde, de bosgebieden, de parkgebieden en de landbouwgebieden kunnen die voorzieningen, evenwel, slechts de gebruikelijke aanvulling van en het toebehoren bij hun bestemmingen zijn. (...) »

« 0.12. De volledige of gedeeltelijke wijziging van het gebruik of van de bestemming van een woning, evenals de afbraak van een woning kunnen slechts toegelaten worden in een woongebied met residentieel karakter, een typisch woongebied, een gemengd gebied, een sterk gemengd gebied, een

ondernemingsgebied in stedelijke omgeving of in een administratiegebied, nadat de handelingen en werken zullen onderworpen zijn aan de speciale regelen van openbaarmaking en onder een van de volgende voorwaarden :

1° op dezelfde plaats in woongebieden minstens dezelfde oppervlakte aan woongelegenheid behouden, of in het gebied, in gebieden met gemengd karakter, in ondernemingsgebied in stedelijke omgeving, en administratiegebied minstens dezelfde oppervlakte aan woongelegenheid behouden (...);

2° de uitoefening toelaten van een vrij beroep of de activiteit van een bedrijf voor intellectuele dienstverlening die afzonderlijk wordt uitgeoefend (...);

3° in een appartementsgebouw de uitoefening toelaten van een vrij beroep of de activiteit van een bedrijf voor intellectuele dienstverlening (...);

4° de vestiging of de uitbreiding toelaten van een voorziening van collectief belang of van openbare diensten;

5° de aanleg van een openbare groene ruimte toelaten;

6° de herbestemming toelaten van een gebouw dat is ingeschreven op de bewaarlijst of dat volledig, of wat de hoofdelementen betreft, gedeeltelijk is beschermd (...);

7° de oprichting of de uitbreiding van een handelszaak binnen een lint voor handelskernen toelaten op de gelijkvloerse of op de eerste verdieping;

8° de uitbreiding toelaten van een bestaande productieactiviteit;

9° buiten een lint voor handelskernen de oprichting of de uitbreiding van een handelszaak toelaten voor zover zij gevestigd is op een gelijkvloerse verdieping die daarvoor is ontworpen. »

De goedkeuring van het GBP en het bijbehorende voorschrift 0.7, die de oprichting van voorzieningen van openbaar belang en openbare diensten in alle zones onder bepaalde voorwaarden toestaat, herroept impliciet het niet-toegestane karakter van deze functie in de "bouwzones van het type C, D, E, F, H en I" van het BBP.

B. Integratie van de specifieke voorschriften met betrekking tot de gebieden van culturele, historische, esthetische waarde of voor stadsverfraaiing (ZICHEE)

De bijzondere voorschriften van het GBP met betrekking tot de ZICHEE zijn van toepassing binnen de perimeter van het BBP, op de percelen gesitueerd langs de Woluwelaan en op het zuid-oostelijk deel van de Vootstraat.

« Binnen deze gebieden wordt de wijziging van de bestaande feitelijke toestand van de bouwprofielen of van het aanzicht van de gevels die vanaf de voor het publiek toegankelijke ruimten zichtbaar zijn, onderworpen aan bijzondere voorwaarden, die het gevolg zijn van de noodzaak om de culturele, historische of esthetische eigenschappen van die perimeters te bewaren of te valoriseren, of de verfraaiing ervan te bevorderen, mede door de architecturale kwaliteit van de op te richten bouwwerken en installaties.

Die bijzondere voorwaarden worden vastgesteld bij bijzonder bestemmingsplan, bij stedenbouwkundige verordening of krachtens de wetgeving inzake het behoud van het onroerend erfgoed. Bij ontstentenis daarvan, worden zij vastgesteld na advies van de overlegcommissie»

De opheffing van het BBP beïnvloedt dit aspect niet.

C. Integratie van de bijzondere voorschriften met betrekking tot de handelslinten

De specifieke vereisten van het GBP met betrekking tot handelslinten zijn van toepassing binnen de perimeter van het BBP, aan de noord-, noordoost- en zuidostrand van het Sint-Lambertusplein.

« De benedenverdiepingen van gebouwen gelegen in een lint voor handelskernen of in de galerijen die op de bestemmingskaart met een " G " zijn aangeduid, worden bij voorrang bestemd voor handelszaken. De bestemming van de bovenverdiepingen voor de handel kan slechts worden toegelaten wanneer de plaatselijke omstandigheden dit mogelijk maken en nadat de handelingen en werken aan de speciale regelen van openbaarmaking zullen onderworpen zijn.

De vloeroppervlakte voor handelszaken is, per project en per gebouw, beperkt tot 1.000 m².

De vergroting van die oppervlakte tot 2.500 m² kan enkel worden toegelaten wanneer de plaatselijke omstandigheden dit mogelijk maken en nadat de handelingen en werken aan de speciale regelen van openbaarmaking zullen onderworpen zijn.

De vergroting van die oppervlakte tot meer dan 2.500 m² kan enkel worden toegelaten onder een van de volgende voorwaarden :

1° de handelszaak hergebruikt een bestaand gebouw dat niet meer wordt geëxploiteerd nadat de handelingen en werken aan de speciale regelen van openbaarmaking zullen onderworpen zijn ;

2° die mogelijkheid wordt voorzien in een bijzonder bestemmingsplan.

De continuïteit van de huisvesting moet in de linten voor handelskernen worden verzekerd in woongebieden en in gemengd gebied.»

Deze regels zijn momenteel van toepassing binnen de perimeter van het BBP, op "bouwzones van het type A en D", die de aanwezigheid van handels onbeperkt toestaan. De opheffing van het BBP heeft geen invloed op dit aspect.

D. Integratie van bijzondere voorschriften met betrekking tot wegnis en openbaar vervoer

De bijzondere voorschriften van het GBP met betrekking tot wegnis zijn van toepassing binnen de perimeter van het BBP.

25. Algemeenheden

25.1. *Handelingen en werken voor de aanleg of de wijziging van de inrichting van wegen en lijnen van het openbaar vervoer zijn aan de speciale regelen van openbaarmaking onderworpen.*

25.2. *Handelingen en werken voor de aanleg of de wijziging van de inrichting van wegen en lijnen van het openbaar vervoer die de bestaande bebouwing aantasten, worden slechts toegelaten indien er maatregelen aan gekoppeld worden met het oog op de herstructurering van het stedelijk weefsel.*

25.3. *Onverminderd de wettelijke en reglementaire bepalingen die specifiek betrekking hebben op de autosnelwegen, moeten handelingen en werken voor de aanleg of de wijziging van het tracé, of van de inrichting van de wegen en lijnen van het openbaar vervoer:*

1° *bijdragen tot de verbetering van de reissnelheid en de regelmaat van het openbaar vervoer en tot een groter comfort en veiligheid van de gebruikers aan de haltes en stations;*

2° *bijdragen tot de esthetiek van de openbare ruimten en tot de kwaliteit van het leefmilieu van de buurtactiviteiten;*

3° *de parkeerproblematiek integreren, met inbegrip van de bestelvoertuigen, de taxi's en de fietsers;*

4° *wat de wegen betreft, andere dan de wijkwegen, waarlangs geen gewestelijke fietsroute loopt, fietsvoorzieningen aanleggen, zoals fietspaden of voorsorteerstroken op kruispunten met verkeerslichten, behalve indien de plaatselijke omstandigheden dit niet toelaten;*

5° *de automobilisten aansporen een snelheid overeenkomstig het geldende verkeersreglement aan te houden en een hoffelijke houding tegenover de andere weggebruikers aan te nemen;*

6° *comfortabele en veilige haltes voor het openbaar vervoer en oversteekplaatsen voor voetgangers en fietsers bieden, voldoende in aantal om de goede werking van de buurtactiviteiten toe te laten;*

7° *het doorgaand zwaar verkeer en het parkeren ervan ontraden in de woongebieden met residentieel karakter, de typische woongebieden en de gebieden met gemengd karakter, behalve wanneer het gaat om een weg van het primair net.*

25.4. *Handelingen en werken voor de wijziging van de inrichting van een weg waarlangs een bovengrondse tram, GEN-bussen of minstens 10 bussen per rijrichting op het drukste uur rijden :*

1° *dragen bij tot de verbetering van de reissnelheid en de regelmaat van het openbaar vervoer.*

Behalve indien de plaatselijke omstandigheden het niet toelaten, gaat het om inrichtingen zoals :

- *een beschermde baan ;*
- *één of meer rijstroken gereserveerd voor het openbaar vervoer;*

- *de afstandsbediening van verkeerslichten.*

De inrichtingen moeten in ieder geval zorgen voor de gemakkelijke kruising, zonder enige vertraging, van voertuigen van het openbaar vervoer.

2° *voorzien aan elke halte, behalve indien de plaatselijke omstandigheden het niet toelaten, in een ten opzichte van de rijbaan verhoogde stopplaats, uitgerust met een wachthuisje ;*

3° *voorzien in beveiligde en voldoende oversteekplaatsen voor voetgangers zodat het verkeer tussen beide kanten van de lijn vlot kan verlopen en de toegankelijkheid van de haltes en stations kan worden gewaarborgd ;*

4° *voorzien in ruimten waar fietsen voor lange tijd kunnen worden gestald in de nabijheid van de verkeersknooppunten of van belangrijke haltes van het openbaar vervoer behalve indien de plaatselijke omstandigheden dit niet toelaten ;*

5° *voorzien in maatregelen ter beperking van de voortplanting van geluid en trillingen van de tramlijnen wanneer de plaatselijke omstandigheden het vereisen ;*

6° *kunnen plaatselijk ongelijkvloerse voorzieningen omvatten met het doel de reissnelheid van het openbaar vervoer te verbeteren wanneer de plaatselijke omstandigheden de aanleg ervan verantwoorden.*

25.5. *De aanleg en de wijziging van beplante en minerale ruimten langs de wegen zijn toegelaten in het kader van inrichtingswerken aan de wegen. In het kader van inrichtingswerken aan de wegen en indien de plaatselijke omstandigheden ertoe verplichten, kunnen zij worden afgeschaft met inachtneming van het voorschrift 25.3, 2° en zonder hun mogelijke sociale of recreatieve functie in het gedrang te brengen.*

25.6. *In geval van bestemmingswijziging van een weg leven de daarop betrekking hebbende handelingen en werken de voorschriften van één van de aangrenzende gebieden na, mits speciale regelen van openbaarmaking.*

25.7. *In geval van concurrerende toepassing hebben de voorschriften betreffende het openbaar vervoer voorrang op die betreffende het verkeer van de andere motorvoertuigen.*

Deze regels zijn momenteel van toepassing binnen de perimeter van het BBP. De opheffing van het BBP heeft geen invloed op dit aspect.

2.3. Vergelijkende analyse van de geschreven voorschriften van het BBP en van de GSV

Om een duidelijk inzicht te geven in de vergelijkende analyse tussen de artikels van de GSV en de bepalingen van het BBP, geven we hieronder de tekst van de geldende voorschriften van de bouwzones van het BBP met betrekking tot de gabarieten, het volume, de indeling en het uiterlijk van gebouwen in deze zones:

Artikel 5 – Bouwzone van het type A

Voor residentiële activiteiten, in continu gesloten orde.

[...]

5.2.- Gabarieten

De nieuwe gebouwen vallen binnen een bruikbaar volume dat wordt gedefinieerd door gevelhoogtes van 8,80 m aan de voorkant van het gebouw, 3,20 m tot de achterste rooilijn als de zone 15,00 m diep is en 8,20 m tot de achterste rooilijn als de zone 10,00 m diep is.

Binnen dit volume is de minimale gevelhoogte aan de voorkant van het gebouw 6,80 m en de dakhelling tussen 35° en 45° ten opzichte van de horizontaal.

In het geval van sportvoorzieningen wordt dit minimum echter teruggebracht tot 4,40 m, op voorwaarde dat het gebouw een harmonieus verband vormt met aangrenzende gebouwen.

Artikel 6 – Bouwzone van het type B

Voor residentiële activiteiten, in discontinu gesloten orde.

[...]

6.2.- Gabarieten

De gebouwen maken deel uit van een capabel volume dat gedefinieerd wordt door een gevelhoogte van 8,80 m aan de voorkant van het gebouw, dakhellingen van 45° en een hoogte van 13,20 m.

In dit volume is de minimale gevelhoogte aan de voorkant van het gebouw 6,80 m en de dakhelling tussen 35° en 45° ten opzichte van de horizontaal.

6.3.- Aspect

Alle gevels van de gebouwen hebben een homogeen hedendaags uitzicht met een specifiek architecturaal karakter gelijkaardig aan dat vermeld in artikel 8 met betrekking tot de bouwzone voor commerciële activiteiten - Hoofdgebouwen.

Artikel 7 – Bouwzone van het type C

Voor residentiële activiteiten, in open bouworde.

[...]

7.2.- Gabarieten

De gebouwen hebben een gevelhoogte tussen 5,20 m en 7,20 m. De daken hebben een hellingshoek van 45° ten opzichte van de horizontaal en dakkapellen zijn verboden.

Artikel 8 – Bouwzone van het type D

Voor commerciële activiteiten– Hoofdgebouwen.

[...]

8.2.- Gabarieten

De gebouwen maken deel uit van een bruikbaar volume dat gedefinieerd wordt door gevelhoogtes van 7,60 m, dakhellingen van 60° op de horizontaal en een bouwhoogte van 13,20 m.

Binnen dit volume liggen de dakhellingen tussen 35° en 60° op de horizontaal; toegankelijke platte daken zijn ook toegestaan.

8.3 - Volume

De gebouwen die de oostkant van het St-Lambertusplein afsluiten, hebben een gewelfde begane grond die 3,50 m terugligt ten opzichte van de voorkant van het gebouw.

8.4 - Uitstraling

Alle gevels van de gebouwen die de oostzijde van het Sint-Lambertusplein afsluiten hebben een homogeen hedendaags uitzicht met een specifiek architecturaal karakter zoals vermeld in artikel 6 met betrekking tot de voor residentiële activiteiten, in discontinu gesloten orde zones.

Artikel 9 – Bouwzone van het type E

Voor commerciële activiteiten– Bijgebouwen.

[...]

9.2.- Gabarieten

De gebouwen maken deel uit van een capabel volume gedefinieerd door gevelhoogtes van 4,80 m; dakhellingen van 60° naar horizontaal en een bouwhoogte van 10,40 m; dakhellingen tussen 35° en 60° naar horizontaal; toegankelijke platte daken zijn ook toegestaan.

9.3 - Uiterlijk

De gebouwen die de oostzijde van het Sint-Lambertusplein afsluiten, hebben een homogeen hedendaags uitzicht met een specifiek architecturaal karakter zoals vermeld in artikel 6 met betrekking tot de Voor residentiële activiteiten, in discontinu gesloten orde zones.

Artikel 10 – Bouwzone van het type F

Voor quartaire activiteiten – Hoofdgebouwen.

[...]

10.3 - Inplanting

Delen van gebouwen in deze zones respecteren de verplichte gevels voor Hoofdgebouwen.

10.4 - Gabarieten

Gebouwen hebben een maximale gevelhoogte van 15,00 m. Daken die uitsluitend technische ruimten huisvesten, maken deel uit van een capabel volume gedefinieerd door dakhellingen van 45° t.o.v. horizontaal en een bouwhoogte van 18,20 m.

10.5 - Uiterlijk

De gebouwen hebben een homogene eigentijdse uitstraling met architectonische signatuurwaarde.

Artikel 12 – Bouwzone van het type H

Voor quartaire activiteiten – Verbinding.

[...]

12.3.- Gabarieten

Gebouwen hebben een maximale gevelhoogte van 15,00 m. Daken die uitsluitend dienstruimten huisvesten, maken deel uit van een capabel volume gedefinieerd door dakhellingen van 45° ten opzichte van de horizontaal en een hoogte van 18,20 m.

12.4 - Uiterlijk

De gebouwen hebben een homogeen eigentijds uiterlijk met architectonische signatuurwaarde.

Artikel 13 – Bouwzone van het type I

Voor quartaire activiteiten – Passerel.

[...]

13.2.- Gabarieten

De passerel neemt niet de ruimte in beslag die zich ter hoogte van de eerste twee niveaus van aangrenzende gebouwen bevindt en heeft een maximale hoogte van 21,40 m.

13.3.- Uiterlijk

De voetgangersbrug heeft een architectonisch aspect dat de waarde heeft van een signaal dat de Woluwelaan markeert.

13.4.- Coating

De grondoppervlakte gelegen onder de loopbrug valt onder de toepassing van artikel 14 met betrekking tot tuinen met kelders.

Naast de vraag naar de bestemmingen die in het vorige punt zijn beschreven, impliceert de opheffing van het BBP dat de fysieke kenmerken ervan niet langer van toepassing zijn. De GBP stelt dergelijke normen niet.

De opheffing van het BBP vereist daarom dat rekening wordt gehouden met de GSV binnen het kader van de fysieke kenmerken van het gebouw. De GSV definieert de begrippen gebouwhoogte, grondinname en esthetiek waarmee rekening moet worden gehouden.

Er wordt dus een vergelijkende analyse uitgevoerd van de geschreven voorschriften van het BBP en de GSV volgens de verschillende titels waaruit de GSV bestaat. Let op: in deze analyse zijn alleen de BBP-elementen opgenomen die significant afwijken van de GSV en waarop de opheffing waarschijnlijk een noemenswaardige impact zal hebben.

2.3.1. Titel I : Kenmerken van de bouwwerken en hun naaste omgeving

De tabel hieronder herneemt de voorschriften met betrekking tot de fysieke karakteristieken van gebouwen die op belangrijke wijze verschillen tussen het BBP en de GSV.

	BBP	GSV
Inplanting		
<i>Mandelig bouwwerk</i>	De grafische voorschriften van het BBP bepalen de verplichte rooilijnen voor alle « bouwzones », door aan te duiden dewelke een inplanting op de rooilijn moeten respecteren. De grafische voorschriften bepalen eveneens de grenzen van de bestemmingszone van elke « Bouwzone », hetgeen impliciet een maximale bouwdiepte van de gebouwen impliceert.	De GSV reglementeert de bouwdiepte: Artikel 4, §1 « 1° De maximale diepte van het bouwwerk is niet dieper dan $\frac{3}{4}$ van de terreindiepte (...); 2° wanneer 2 naastliggende terreinen bebouwd zijn, mag het bouwwerk : - niet dieper zijn dan het mandelig profiel van het diepste naastliggende bouwwerk; - maximaal 3 meter dieper zijn dan het mandelige profiel van het minst diepe naastliggende bouwwerk» (...) Artikel 4, §3 - « Op een hoekterrein wordt de maximumdiepte van het mandelig bouwwerk bepaald op grond van de regels van voornoemde §1, 2° en §2 van dit artikel»
<i>Vrijstaand bouwwerk</i>		De GSV reglementeert de bouwdiepte: Artikel 7, §1 : « Het bovengronds bouwwerk wordt geplaatst op een gepaste afstand van de terreingrenzen, rekening houdend met de bouwhoogte van de omliggende bouwwerken, met de eigen bouwhoogte, met de bestaande bouwlijn en met de vrijwaring van de bezonning van de naastliggende terreinen.»

Façades		
Gevelhoogtes – mandelig bouwwerk	<p>Het BBP bepaalt het bebouwbaar volume voor elke « bouwzones » (ZB) waarin gebouwen zich kunnen inschrijven.</p> <p>De gedefinieerde waarden voor de gevelhoogtes van de verschillende zones zijn als volgt :</p> <ul style="list-style-type: none"> - ZB type A : 4,40 m (sportbestemming) of 6,8 m (min) – 8,80 m (max) aan de bouwlijn ; 3,20 m of 8,20 m (max) aan de buitengrens (in functie van de diepte van 15m of 10m) ; - ZB type B : 6,80 m (min) – 8,80 m (max) ; - ZB type C : 5,20 m (min) – 7,20 m (max) ; - ZB type D : 7,60 m (max) ; - ZB type E : 4,80 m (max) ; - ZB type F : 15 m (max) ; - ZB type H : 15 m (max). 	<p>De GSV reglementeert algemeen gezien de gevelhoogtes van de mandelige bouwwerken :</p> <p>Artikel 5, §1 :</p> <p>« 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.</p> <p>(...)</p> <p>De hoogte van de voorgevel van het mandelige bouwwerk mag niet :</p> <p>1° lager zijn dan de laagste referentiehoogte</p> <p>2° hoger zijn dan de hoogste referentiehoogte »</p>
Gevelhoogtes – vrijstaand bouwwerk		<p>Artikel 8, §1</p> <p>« 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. »</p>
Gevelcompositie	Het BBP eist een « hedendaagse homogene esthetiek » voor de gebouwen van de ZB van het type B, D, E, F et H. Andere specifieke regels zijn gedefinieerd voor elk van de zones.	Geen enkel voorschrift bestaat in de GSV in verband met de gevelcompositie
Terug- en uitsprongen	<p>Het BBP bepaalt voor de gebouwen die de westzijde van het Sint-Lambertusplein afsluiten (ZB van het type D) een gelijkvloers metarcades in terugsprong van 3.5m ten opzichte van de bouwlijn.</p> <p>Er zijn geen andere precisies aangegeven voor de rest van de zones.</p>	<p>De GSV definieert niet op plan zones waarin uitsprongen zijn bevat.</p> <p>De GSV verplicht geen specifieke voorwaarden voor insprongen. De opgelegde voorwaarden in verband met daken bevatten daarentegen de verdiepingen in terugsprong : zie volgend punt.</p>
Daken	<p>Het BBP bepaalt de mogelijke bouwvolumes voor alle « bouwzones » (ZB) waarin zich gebouwen kunnen inschrijven.</p> <p>De waarden bepaald voor de maximale hoogtes en hellingen van de daken verschillende zones zijn als volgt :</p> <ul style="list-style-type: none"> - ZB type A : 35-45° ; - ZB type B : 45°, 13,20 m ; - ZB type C : 45° ; - ZB type D : 35-60°, 13,2 m ; - ZB type E : 35-60°, 10,4 m ; - ZB type F : 45°, 18,2 m ; - ZB type H : 45°, 18,2 m. 	<p>De voorschriften van de GSV bepalen enkel voorwaarden met betrekking tot de hoogte van de daken. Deze onderscheiden geen verschillende type daken.</p> <p>Artikel 6, §1</p> <p>« Het dak voldoet aan de volgende voorwaarden:</p> <p>1° het mag niet meer dan 3 meter hoger zijn dan het laagste mandelig dakprofiel van het hoofdgebouw en de aangrenzende bijgebouwen van de referentiebouwwerken bedoeld in artikel 5; de metingen worden loodrecht op het referentieelement uitgevoerd;</p> <p>2° het mag niet hoger zijn dan het hoogste mandelig dakprofiel van het hoofdgebouw en de aangrenzende bijgebouwen van de referentiebouwwerken bedoeld in artikel 5 »</p>

<p>Omgevingsaanleg</p>	<p>Het BBP bepaalt twee « tuinzones », een « Publiek parkzone », een « Zone openbare weg », een « Voetgangerszone » en een « Diensterfbaarheid ».</p> <p>Voor de Tuinzone met kelder, staat het BBP de aanleg van privé-tuinen en dienstlokalen toe, evenals parkings en magazijnen in de kelder, met een maximum minerale aanleg van de tuin dat gelijk is aan 50% van de oppervlakte.</p> <p>Voor de Tuinzone zonder kelder, staat het BBP de aanleg van privé-tuinen toe, waarvan de oppervlakte van de groenaanleg minstens 70% is van de oppervlakte.</p> <p>De Publiek parkzone is bestemd voor de aanleg van een openbaar park, met inbegrip van een vijver en eventuele gebouwtjes die bijkomstig zijn bij de functie van een wijkpark.</p> <p>De Zone openbare weg is voorbehouden aan de aanleg van openbare wegenis.</p> <p>De Voetgangerszone is voorbehouden voor de aanleg van openbare ruimtes voor voetgangers en voor de bouw van gebouwtjes die bijkomstig zijn bij deze functie, autocirculatie is niet toegestaan.</p> <p>De Diensterfbaarheid is voorbehouden voor de aanleg van een voetgangerspad.</p>	<p>De GSV bepaalt de omgevingsaanleg van het bouwwerk dat omvat :</p> <ul style="list-style-type: none"> - de achteruitbouwstrook ; - De zijdelingse inspringstrook; - Het gebied voor koeren en tuinen <p>Deze zones zijn niet aangeduid op plan, ze komen overeen met de niet bebouwde terreinen langs elke zijde van het bouwwerk.</p> <p>De achteruitbouwstroken bevatten geen bouwwerken behalve deze bijkomstig aan de inkom van de gebouwen (brievenbussen, trappen enz.).</p> <p>De gebieden voor koeren en tuinen en de zijdelingse inspringstroken heeft tot doel het groen uitzicht kwantitatief en kwalitatief te verbeteren. Het gebied voor koeren en tuinen bevat een doorlaatbare oppervlakte van minstens 50% van haar oppervlakte.</p>
-------------------------------	---	--

Wat de locatie van gebouwen betreft, hanteren het BBP en de GSV een andere manier om de beperkingen te definiëren: het BBP via maximale gabarieten opgelegd per zone, de GSV in relatie tot de aangrenzende bebouwde omgeving.

Deze verschillen hebben invloed op aspecten met betrekking tot de inplanting van gebouwen (in termen van diepte en grondinname van bouwwerken), de helling van de daken of de gevelcompositie (die niet gedefinieerd is in de GSV). Bovendien beïnvloeden ze de hoogte van gebouwen.

Merk op dat de gevolgen die door deze verschillen worden veroorzaakt met betrekking tot de verschillende gebieden van het milieu later worden ontwikkeld.

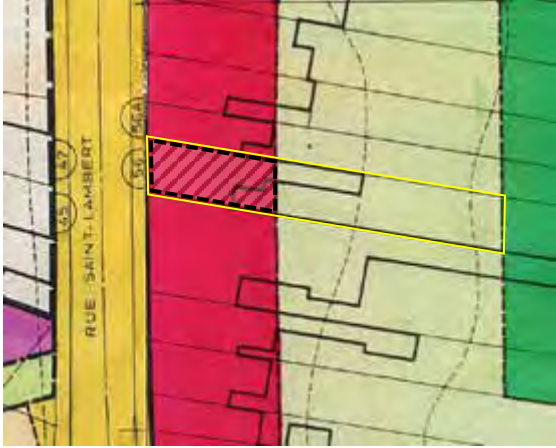




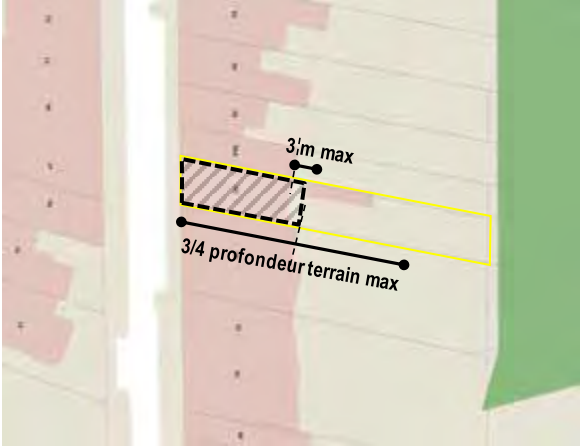



2.3.1.1. Voorbeeld

Om de bestaande verschillen tussen het BBP en de GSV te identificeren in het geval van een eventuele wijziging van het bebouwd kader, presenteren wij vervolgens de analyse van twee gevallen:

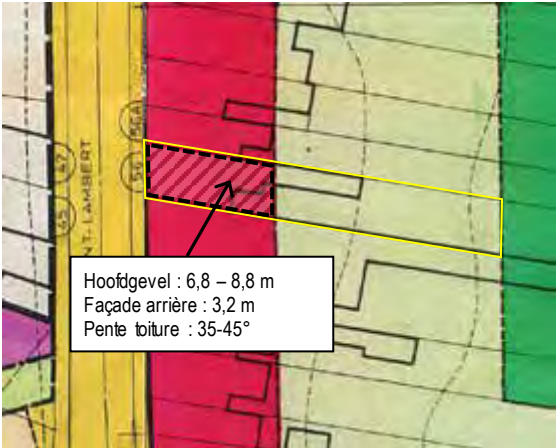


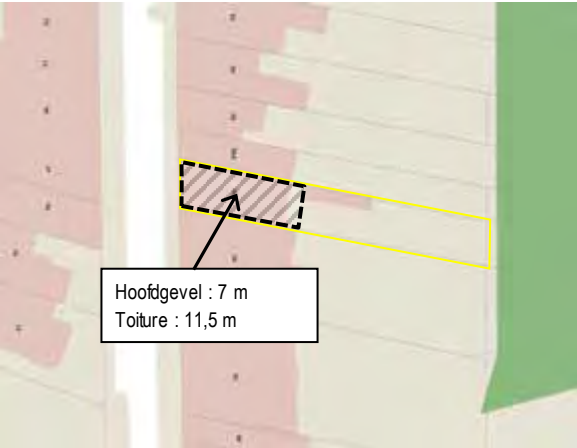


- Een mandelig bouwwerk in de Sint-Lambertusstraat;
- Een vrijstaand bouwwerk ingeplant op het perceel dat gelegen is op de hoek van de Sint-Lambertusstraat en het plein met dezelfde naam.

A. Mandelig bouwwerk

A.1. *Inplanting*







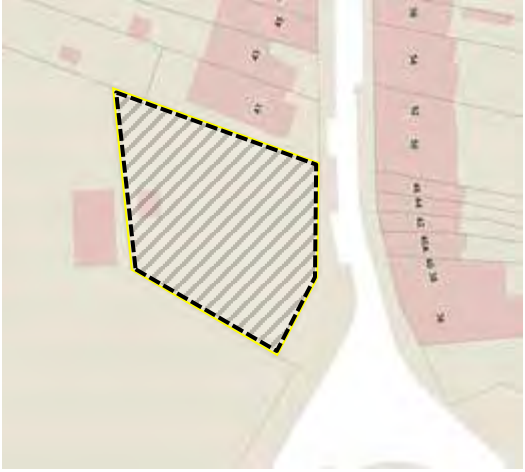



BBP	GSV
 <ul style="list-style-type: none">  Zone van de bestemming (zone met een mogelijke inplanting)  perceelsgrens  Bouwzone van het type A  Tuinzone zonder kelder 	 <ul style="list-style-type: none">  bouwwerk (mogelijke inplantingszone)  Diepte gemeen profiel  perceelsgrens
<p>In de « Bouwzone van het type A », zijn de bouwwerken aan de straatzijde ingeplant in de zone zoals aangeduid op het plan (15m diepte).</p> <p>Het gedeelte achteraan het perceel (bestemd voor « Tuinzone zonder kelder ») is voorbehouden voor de aanleg van een privétuin, waarvan de groenaanleg gelijk of groter dan 70% van de oppervlakte moet zijn.</p>	<p>In het geval van de opheffing van het BBP, wordt de diepte van het bouwwerk bepaald door de naburige bouwwerken en de maximale diepte van het bouwwerk mag niet drie vierde van de diepte van het terrein overschrijden.</p> <p>In huidig geval, hebben de twee naburige gebouwen aan de straatzijde een diepte van ongeveer 14,5 en 15,5m respectievelijk. Het nieuwe bouwwerk aan straatzijde mag een maximale diepte hebben van 15,5m (« <i>niet dieper zijn dan het mandelig profiel van het diepste naastliggende bouwwerk</i> » en « <i>maximaal 3 meter dieper zijn dan het mandelige profiel van het minst diepe naastliggende bouwwerk</i> »).</p> <p>Voor wat betreft de aansluitende bijgebouwen, maakt de GSV geen onderscheid met betrekking tot het hoofdbouwwerk voor de maximale bouwdieptes.</p>

A.2. *Gevelhoogte en dakhoogte*







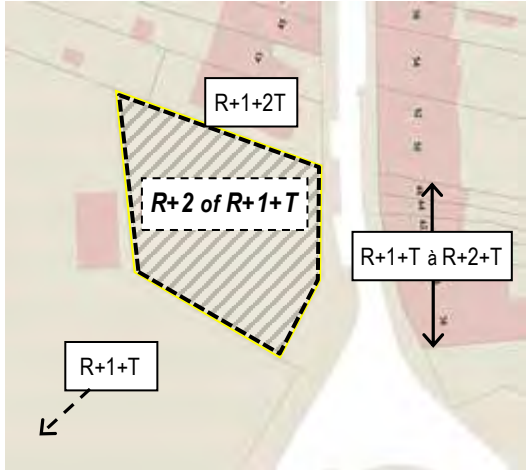


BBP	GSV
 <p data-bbox="288 636 544 725">Hoofdgevel : 6,8 – 8,8 m Façade arrière : 3,2 m Pente toiture : 35-45°</p> <p data-bbox="236 831 671 902">  Bestemmingszone (mogelijke inplantingszone)  Perceelsgrens </p>	 <p data-bbox="911 647 1123 719">Hoofdgevel : 7 m Toiture : 11,5 m</p> <p data-bbox="839 831 1211 902">  Bouwwerk (mogelijke inplantingszone)  Perceelsgrens </p>
<p data-bbox="204 920 780 1010">In de « Bouwzone van het type A », zijn de hoogtes van de voorgevels aan de straatzijde minimum 6.8m en maximum 8.8m. De achtergeel heeft een maximale hoogte van 3.2m.</p> <p data-bbox="204 1025 780 1144">Voor wat betreft de hoogte van het dak, is deze niet uitdrukkelijk bepaald door het BBP, maar het plan duidt een hellingsgraad aan van het dak tussen 35 en 45° ten opzichte van de horizontale.</p>	<p data-bbox="807 920 1394 1128">In het geval van een opheffing van het BBP, bepaalt de GSV de maximale gevelhoogte volgens de naburige bouwwerken of bij gebrek daaraan, ten opzichte van de meest dichtbij gelegen bouwwerken : « <i>De hoogte van de voorgevel van het mandelige bouwwerk mag niet lager zijn dan de laagste referentiehoogte en hoger zijn dan de hoogste referentiehoogte</i> ».</p> <p data-bbox="807 1144 1394 1240">Het dak « <i>mag niet meer dan 3 meter hoger zijn dan het laagste mandelig dakprofiel</i> » en « <i>mag niet hoger zijn dan het hoogste mandelig dakprofiel</i> ».</p> <p data-bbox="807 1256 1394 1352">In huidig geval, hebben de naburige bouwwerken identieke gevelhoogtes, ongeveer 7m. Het nieuwe bouwwerk zou een gevelhoogte van 7m kunnen hebben.</p> <p data-bbox="807 1368 1394 1487">Voor wat betreft de dakhoogte, hebben de mandelige burenhogtes van respectievelijk 11 en 11.5m. Het nieuwe bouwwerk zou dus een dakhoogte kunnen hebben van 11,5 m.</p> <p data-bbox="807 1503 1394 1576">Met betrekking tot de achtergevel hanteert de GSV geen minimale of maximale beperking.</p> <p data-bbox="807 1592 1394 1666">Net als bij de diepte gelden voor de bijgebouwen die aansluiten op het hoofdgebouw dezelfde regels als voor laatstgenoemde.</p>

B. Vrijstaand bouwwerk

B.1. *Inplanting*

BBP	GSV
 <p>  Bestemmingszone (mogelijke inplantingszone)  Perceelsgrens  Bouwzone van het type B  Tuinzone met kelder  Voetgangerszone </p>	 <p>  Mogelijke inplantingszone  Perceelsgrens </p>
<p>Het perceel op de hoek van de Sint-Lambertusstraat en het gelijknamige plein wordt opgenomen in verschillende zones van het BBP: "Bouwzone van het type B", "Tuinzone met kelder" en "Voetgangerszone". Alleen de eerste laat bovengrondse gebouwen toe, die moeten worden opgenomen binnen de perimeter aangegeven op de grafische voorschriften van het BBP. De eventuele inplantingszone heeft een diepte van 15 m en springt 5 m terug vanaf de oostgrens van het perceel.</p>	<p>In geval van een opheffing van het BBP worden de drie in dit perceel geïdentificeerde bestemmingen als "Woonzone" bestemd door het GBP.</p> <p>De GSV stelt geen strikte inplantingsvoorwaarden vast voor geïsoleerde gebouwen, behalve de verplichting om « op een gepaste afstand van de terreingrenzen in te planten rekening houdend met de gabarieten van de gebouwen eromheen, de eigen grootte, de voorkant van gebouwen en het behoud van de bezonning ervan ». Dit betekent dat a priori een mogelijk geïsoleerd bouwwerk overal op het perceel kan worden gerealiseerd, zelfs in het gebied dat in het BBP is gedefinieerd als "Voetgangerszone", dat verdwijnt na de opheffing van laatstgenoemde.</p> <p>Hieronder presenteren we twee van de vele mogelijke inplantingen voor een nieuw gebouw binnen dit perceel: één in open orde, de andere in het verlengde van de wegnis. Beide opties zouden mogelijk zijn na de opheffing van het BBP.</p> 

B.2. Gevelhoogte en dakhoogte

BBP	GSV
 <p>Hoofdgevel : 6,8 – 8,8 m dak : 13,2 m dakhelling : 35-45°</p> <ul style="list-style-type: none">  Bestemmingszone (mogelijke inplantingszone)  Perceelsgrens  Bouwzone van het type B  Tuinzone met kelder  Voetgangerszone 	 <ul style="list-style-type: none">  Mogelijke inplantingszone  Perceelsgrens
<p>In de « Bouwzone van het type B », vertoont de voorgevel van de bouwwerken aan de straatzijde een minimale hoogte van 6.8m en een maximale van 8.8m.</p> <p>Voor wat betreft het dak, vertoont deze een maximale hoogte van 13.2m en een helling tussen 35 en 45° ten opzichte van de 'horizontale.</p>	<p>In het geval van opheffing van het BBP, bepaalt de GSV voor de geïsoleerde bouwwerken : « <i>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.</i> ».</p> <p>De bouwwerken die zich bevinden in de omgeving van het terrein van het voorbeeld bestaan uit gabarieten die variëren tussen R+1+T en R+2+T. Het gemiddelde van deze hoogtes is ongeveer R+2 (gelijkaardig aan R+1+T). Het mogelijke bouwwerk dat hier kan worden voorzien kan dit gabariet dus niet overschrijden.</p>

2.3.2. Titel II : Bewoonbaarheidsnormen voor woningen

Niet van toepassing

2.3.3. Titel III : werven

Niet van toepassing.

2.3.4. Titel IV : Toegankelijkheid van gebouwen voor personen met beperkte mobiliteit

Niet van toepassing.

2.3.5. Titel VI : Reclame- en uithangborden

Niet van toepassing.

2.3.6. Titel VII : De wegen, de toegangen ertoe en de naaste omgeving ervan

Het BBP bepaalt een « Zone openbare weg », voorbehouden aan de aanleg van de openbare weg. Afgezien van de gevallen waarin de kelder wordt gebouwd, geeft het BBP voor dit gebied aan dat "de groenaanleg bestaat uit soorten met hoge stammen, bij voorkeur op één lijn geplaatst".

Na goedkeuring van de opheffing van het BBP valt dit gebied alleen nog onder de voorschriften van de GSV.

2.3.7. Titel VIII : De parkeernormen buiten de openbare weg

Niet van toepassing.

3. Analyse van de criteria die de waarschijnlijke impact van de gevolgen van de plannen kunnen bepalen

De volgende punten analyseren de totale opheffing van het BPP met betrekking tot de criteria van bijlage D van het BWRO.

3.1. Analyse van de kernmerken van de plannen

3.1.1. De mate waarin het betreffende plan een kader biedt voor andere projecten of activiteiten

Het BBP bestaat uit het scheppen van gunstige voorwaarden voor economische, sociale en culturele ontwikkeling in het afgebakende gebied. Het is dus een dynamisch beheersinstrument dat het mogelijk maakt een kader te creëren voor de ontwikkeling van projecten of activiteiten binnen de perimeter.

Met de opheffing van het BBP zullen de bestaande stedenbouwkundige voorschriften en bepalingen, zoals het GBP en de GSV, strikt van toepassing zijn om de bestemmingen en de fysieke kenmerken van de bebouwing te bepalen.

In het geval van projecten zullen de stedenbouwkundige vergunningen daarom van geval tot geval worden geanalyseerd, waarbij de dichtheid, de volumes en de inplantingen worden gespecificeerd met inachtneming van de geldende regelgeving en stedenbouwkundige bepalingen, en elk project moet in alle gevallen voldoen aan de notie van "goede ruimtelijke inrichting."

3.1.2. Invloed van de opheffing van het plan op andere plannen of programma's

Het is aangewezen om hier de ontwikkelingsplannen in herinnering te brengen die hiërarchisch ten opzichte van het BBP liggen:

- Het Gewestelijk plan voor duurzame ontwikkeling (PRDD) – strategisch plan van de ruimtelijke aanleg op gewestelijke schaal ;
- Het Gewestelijk bestemmingsplan (GBP) – plan met reglementaire waarde (hernomen in detail hiervoor);
- Het Gemeentelijk ontwikkelingsplan (PCD) – strategisch plan van de ruimtelijke aanleg op gemeentelijke schaal.

Er bestaan eveneens gemeentelijke bouwreglementen die in rekening moeten worden gebracht:

- Het gemeentelijk bouwreglement van Sint-Lambrechts-Woluwe ;







De invloed van de opheffing van het BBP op de hiervoor vernoemde documenten wordt vervolgens uitgewerkt.

3.1.2.1. Het gewestelijk plan voor duurzame ontwikkeling

Le Gewestelijk plan voor duurzame ontwikkeling (PRDD) werd goedgekeurd op 12/07/2018.

Het PRDD heeft als ambitie om van Brussel een aantrekkelijke stad te maken, meer inclusief op sociaal vlak, meer competitief op economisch vlak, meer creatief inzake onderzoek, groener en efficiënt in het gebouw van energie en bronnen.



 Locale identiteit Kern van bestaande lokale identiteit	 Openbaar vervoer Bestaande lijn van openbaar vervoer van hoge capaciteit
 Groen en blauw netwerk Groen netwerk (groene zones van het GBP)	 Perimeter van het BBP
 Groene Wandeling	
 Water	

Figuur 14 : uittreksel van de kaart nr 8 « Stadsproject » (PRDD, 2018)

De perimeter van het BBP is hernomen in de kern van de bestaande lokale identiteit in de omgevingsaanleg van het Sint-Lambertusplein. Het stadsproject vermeldt eveneens de aanwezigheid van andere elementen in de onmiddellijke omgeving van de zone:

- Bestaande lijn van openbaar vervoer van hoge capaciteit langs de Woluwelaan (tramlijn 8) ;
- Groene wandeling doorheen het Maloupark.

Aangezien het BBP niet rechtstreeks wordt beïnvloed door de verschillende territoria betreffende stadsontwikkelingsprojecten die in het PRDD zijn gepland, heeft de heffing ervan geen impact op de doelstellingen van het PRDD.

3.1.2.2. Het Gewestelijk bestemmingsplan (GBP)

Het Gewestelijk bestemmingsplan (GBP) zoals aangenomen in 2001 heeft verschillende gedeeltelijke wijzigingen en aanvullingen ondergaan, waaronder het zogenoemde « demografisch GBP », door het BRBHG van 02/05/2013. Vandaag ondergaat het GBP een

herziening (BRBHG van 23/12/2021), met het openen van de procedure voor de wijziging van het plan in functie van vijf objectieven :

- Verduidelijken van het evenwicht van de functies in gemengde zones;
- Vertalen van de doelstellingen van het Gewestelijk Mobiliteitsplan (PRM);
- Behouden van de sites met een hoge biologische waarde die specifiek bijdragen aan het groene netwerk;
- Een raamwerk bieden voor stadslandbouw;
- Analyseren van de juridische haalbaarheid van het opnemen van te verdichten of minder te verdichten gebieden in het GBP.

Wij analyseren hieronder de overeenstemming van het BBP ten opzichte van het geldende GBP.

Volgens de bestemmingskaart van het GBP, is de site van het BBP begrepen in verschillende bestemmingszones : « Woonzone », « Administratiegebied » en « Parkzone ». Het is ook gedeeltelijk gelegen in « ZICHEE » en omvat een « Lint voor handel ».

Zie 2.1. Vergelijkende analyse van de grafische voorschriften van het BBP en het GBP

Ten gevolge van het aannemen van het GBP in 2001, werden een aantal beperkingen qua bestemmingen bepaald door het BBP in 1985 impliciet opgeheven (de beperkingen aan het GBP zijnde strikter voor productie-activiteiten, handels, groothandels en hotels voor de « bouwzones van het type A, B, D et E »). Het BBP bevat daarentegen een striktere beperking ten opzichte van het GBP in verband met bepaalde functies. Deze beperkingen zijn vandaag nog steeds van kracht.

Zie 2.2. Vergelijkende analyse van de geschreven voorschriften van het BBP en het GBP

Deze situatie veronderstelt de opheffing van het BBP en omvat :

- Voor de « bouwzones van het types A, B, C et D » : het (beperkt) toestaan van een nieuwe functie : bureaus ;**
- Voor de « Bouwzone van het type C », het toestaan van 4 nieuwe functies : productie-activiteiten, bureaus, handels (waaronder grote gespecialiseerde zaken) et hotels ;**
- Voor de « bouwzones van het types F, H et I », het toestaan van 3 nieuwe functies : woonst, handels (waaronder grote gespecialiseerde zaken) en hotels.**

3.1.2.3. Het Gemeentelijk ontwikkelingsplan (PCD)

Het PCD van de Gemeente Sint-Lambrechts-Woluwe werd definitief goedgekeurd door BRBHG van 02/04/2015 (MB van 20/04/2015). Het bestaat uit een beheers- en planningsinstrument en van de evaluatie van het geheel van acties van de gemeentelijke administratie. Het PCD bepaalt :

- Algemene en sectorale doelstellingen, evenals ontwikkelingsprioriteiten, inclusief planning van ruimtelijke ordening, vereist door economische, sociale, culturele, vervoer- en ecologische behoeften;
- De middelen die op transversale en sectorale wijze moeten worden ingezet om de aldus gedefinieerde doelstellingen en prioriteiten te verwezenlijken, met name door de in kaart gebrachte uitdrukking van sommige van deze maatregelen;
- De bepaling van de prioritare interventiezones van de gemeente;
- Indien nodig, de wijzigingen die moeten worden aangebracht in de normatieve bepalingen, plannen en programma's die door de gemeente zijn ontwikkeld in overeenstemming met de aldus gespecificeerde doelstellingen en middelen.

Het PCD bepaalt drie algemene transversale objectieven voor de gemeente :

- Duurzaam ontwikkelen van de stad in de stad
- De mutaties op het volledige gemeentelijke grondgebied ondersteunen
- Benutten van de positie van de gemeente in de interregionale ruimte.

Het stelt twee specifieke doelstellingen vast :

- voeren van een duurzaam milieu- en energiebeleid;
- verzekeren van de participatie en informatie van bewoners.

Wat alle BBP's van de Gemeente Sint-Lambrechts-Woluwe betreft, geeft de PCD aan dat *"sommige ervan hun doelstellingen hebben bereikt of nu achterhaald zijn en daarom geheel of gedeeltelijk zijn opgeheven"*. Dit is het geval voor het BBP nr 4bis "Wijk Sint-Lambertusplein en -straat".

Het PCD geeft aan dat de perimeter van het BBP nr. 4bis zich in een gebied bevindt met een dichtheid van meer dan 8.000 inwoners/km², en identificeert het Sint-Lambertuspark als een van de belangrijkste groene ruimten in de gemeente. Het PCD vermeldt ook een ontwikkelingsproject te voorzien op het Sint-Lambertusplein.



Figuur 15 : Context van de Gemeente Sint-Lambrechts-Woluwe (PCD van Sint-Lambrechts-Woluwe, 2015)

Het PCD, opgesteld vóór de gedeeltelijke autovrijmaking van het Sint-Lambertusplein, geeft voor deze ruimte de volgende doelstellingen aan met betrekking tot de verschillende prioritaire interventiegebieden:

- Economie: verzekeren van de commerciële dynamiek van het plein;
- Openbare ruimte: openbare ruimte verbeteren en harmoniseren;
- Mobiliteit: verbeteren van de toegankelijkheid van het plein door het bevorderen van auto-loze verplaatsingen;
- Bevolking en woonst: verzorgen van de functionele diversiteit van het plein en de buurt.

Omdat deze doelstellingen zijn behaald na de herinrichting van het plein en de omgevingsaanleg, willen we erop wijzen dat **de opheffing van het BBP geen enkele impact heeft met betrekking tot de projecten en doelstellingen geïdentificeerd in het PCD van Sint-Lambrechts-Woluwe.**

3.1.2.4. Het gemeentelijk bouwreglement van Sint-Lambrechts-Woluwe

Het gemeentelijk bouwreglement van Sint-Lambrechts-Woluwe dateert van 12/11/1956, maar is verschillende keren gewijzigd door de Gemeenteraad op 14/01/1957, op 29/08/1988 en op 23/01/2012. Een groot deel van de artikels van dit reglement werd geannuleerd en vervangen, eerst door het algemeen bouwreglement van de Brusselse agglomeratie (van 17/03/1975), vervolgens door de GSV (in werking getreden op 03/01/2007).

Dit reglement is dus in overeenstemming met de geldende GSV en specificeert bepaalde aspecten ervan. Onder deze aspecten wijzen wij op Titel 4 van de RCU, betreffende de "achtergebouwen". De RCU geeft aan dat bij het ontbreken van een BBP de bouw en wijziging van achtergebouwen aan bepaalde inplantings- en gabarietvoorwaarden onderworpen is.

De opheffing van het BBP zal dus leiden tot de toepassing van bepaalde voorschriften uit de RCU die wel gevolgen hebben voor de bebouwing van kavels en bijgebouwen, maar die geen significante impact zullen hebben vergeleken met de huidige situatie.

3.1.2.5. Stedenbouwkundige en verkavelingsvergunningen

Geen enkele verkavelings- of stedenbouwkundige vergunning werd recentelijk toegestaan in de perimeter van het BBP.

De opheffing van het BBP zal dus geen invloed hebben op recente verkavelings- of stedenbouwkundige vergunningen binnen de perimeter van het BBP.

3.1.2.6. Conclusie

De opheffing van het BBP zal de evolutie van de perimeter verzekeren in perfecte samenhang met de stedelijke visie en de ontwikkelingsdoelstellingen die door de geldende regelgevende en strategische plannen worden nagestreefd.

3.1.3. Overeenstemming tussen de uitvoering van het plan en de integratie van milieuoverwegingen, met name met het oog op het bevorderen van duurzame ontwikkeling

De opheffing van het BBP is geenszins incompatibel met de huidige milieudoelstellingen. De hele site blijft bovendien onderworpen aan de verschillende geldende milieuwetgevingen, waarvan de voortdurende evolutie erop gericht is de duurzame ontwikkeling te bevorderen.

3.1.4. De milieuproblematieken gelinkt aan de opheffing van het plan

Zie 3.2. Kenmerken van de effecten met betrekking tot de opheffing en het gebied dat waarschijnlijk wordt beïnvloed

3.1.5. De afstemming tussen de opheffing van het plan en de uitvoering van de Gemeenschapswetgeving met betrekking tot het milieu (bijvoorbeeld plannen en programma's met betrekking tot afvalbeheer en waterbescherming)

Zie 3.2. Kenmerken van de effecten met betrekking tot de opheffing en het gebied dat waarschijnlijk wordt beïnvloed

3.2. Kenmerken van de gevolgen die verband houden met de opheffing en de vermoedelijk betrokken zone voor de mogelijk geïmpacteerde domeinen

3.2.1. Identificatie van de omgevingsdomeinen mogelijk geïmpacteerd door de opheffing van het BBP

Als we de elementen uit het vorige punt in ogenschouw nemen, kunnen we de milieudomeinen identificeren die waarschijnlijk door de opheffing van het BBP zullen worden beïnvloed.

De domeinen die in de volgende lijst zijn opgenomen als "geen gevolgen" zullen in de rest van het document niet langer worden besproken.

De domeinen die in de volgende lijst zijn opgenomen als "potentieel geïmpacteerd" zullen later in dit document worden uitgewerkt met betrekking tot bijlage D van het BWRO om te bepalen of er al dan niet sprake is van een significante impact.

Omgevingsdomein	Potentiele impact	Commentaar en verklaring
Stedenbouw	Ja	De opheffing van de voorschriften van het BBP betreffende de bestemmingen en de fysieke karakteristieken van de bouwwerken heeft waarschijnlijk een impact op stedenbouwkundig vlak.
Patrimonium	Nee	Het enige element met « wettelijke » patrimoniale waarde binnen de perimeteer van het BBP is de beschermde site van het eigendom Voot, alsook de merkwaardige bomen die er staan. (Zie punt 1.3.1). De opheffing van het BBP beïnvloedt niet de overweging van deze ruimte als een geklasseerde site, en evenmin de merkwaardige bomen die in de site staan. Bijgevolg heeft de opheffing van het BBP naar verwachting geen impact op het patrimonium.
Mobiliteit	Ja	Het opheffen van de beperkingen op het autoverkeer in bepaalde gebieden binnen de BBP-perimeteer heeft naar verwachting geen gevolgen voor de mobiliteit.
Grond, ondergrond en water	Ja	De wijziging van de voorwaarden met betrekking tot de te voorzien doorlaatbare oppervlakte op de niet bebouwde terreinen heeft naar verwachting een impact op de grond, ondergrond en het water
Sociaal en economisch	Ja	De wijziging van de verhoudingen van de bestemmingen binnen de perimeteer van het BBP heeft naar verwachting een zekere impact op het sociaal en economisch domein.
fauna en flora	Ja	De wijziging van de voorwaarden met betrekking tot de proportie te voorzien doorlaatbare oppervlakte op de niet bebouwde terreinen heeft naar verwachting een impact op de fauna en flora.
Geluid en vibraties	Nee	De wijzigingen van de fysieke karakteristieken afgeleid van de opheffing van het BBP hebben naar verwachting geen impact op geluid en vibraties
Luchtkwaliteit	Nee	De opheffing van de voorschriften van het BBP heeft naar verwachting geen impact op de luchtkwaliteit.
Afval	Nee	De opheffing van de voorschriften van het BBP heeft naar verwachting geen impact op het afval

De mens	Nee	De wijziging van de fysieke karakteristieken afgeleid van de opheffing van het BBP hebben naar verwachting geen negatieve impact op de mens (wat betref de veiligheid en gezondheid). Te noteren val dat geen enkele Seveso site zich binnen de perimeter bevindt.
Het microclimaat	Nee	De wijziging van de fysieke karakteristieken afgeleid van de opheffing van het BBP hebben naar verwachting geen negatieve impact op het microklimaat (wind, schaduw, hitte-eilanden).

3.2.2. Stedenbouw

Voor wat betreft stedenbouw, hebben we gezien dat de opheffing van het BBP enerzijds betrekking heeft op de bestemmingen en anderzijds op de fysieke karakteristieken van gebouwen.

3.2.2.1. Bestemmingen

Na het in werking treden van het GBP in 2001, werden enkele beperkingen die gedefiniëerd werden in het BBP van 1985 impliciet opgeheven. Daarentegen bevat het BBP een striktere voorwaarde ten opzichte van het GBP met betrekking tot enkele functies. Deze beperkingen gelden vandaag nog steeds.

Daarom leidt de opheffing van het BBP, met betrekking tot bestemmingen tot :

- Voor de « bouwzones van het types A, B, D et E », het (beperkt) toestaan van een nieuwe functie : bureaus ;
- Voor de « Bouwzone van het type C », het toestaan van 4 nieuwe functies : productie-activiteiten, bureaus, handels (waaronder gespecialiseerde groothandelszaken) en hotels ;
- Voor de « bouwzones van het types F, H et I », het toestaan van de 3 nieuwe functies : woonst, handels (waaronder gespecialiseerde groothandelszaken) en hotels.

3.2.2.2. Fysieke karakteristieken

De opheffing van het BBP houdt in dat de fysieke kenmerken van gebouwen zoals gedefiniëerd in het BBP niet langer van toepassing zijn. Van toepassing zijnde kenmerken zijn derhalve die welke zijn vastgelegd in de GSV, in het bijzonder met betrekking tot "Titel I: Kenmerken van bouwwerken en hun omgeving". Dit voorschrift beoogt een zekere harmonie met de bestaande bebouwing en het creëren van samenhangende stedelijke groepen.

Het afschaffen van bepaalde BBP voorschriften heeft dan ook invloed op de ontwikkeling van de wijk, omdat deze nauwkeuriger of specifiekier in werking is dan de bestaande stedenbouwkundige regelgeving zoals de GSV.

Hieronder vindt u de fysieke kenmerken van de gebouwen die in belangrijke mate worden beïnvloed door de opheffing van het BBP.

A. Inplanting

De opheffing van het BBP impliceert het schrappen van de op het plan aangegeven "bouwzones". Deze bakenen (via grafische en geschreven voorschriften) de uitlijning en diepte van de gebouwen in elk van de zones af. Met het schrappen van deze voorschriften wordt de diepte en uitlijning van het gebouw geregeld door de GSV, die het volgende oplegt:

- Voor mandelige bouwwerken: maximale diepteregels waarbij rekening wordt gehouden met zowel de afmetingen van het terrein als de diepte van bestaande aangrenzende bouwwerken; inplanting op de bouwlijn of de rooilijn;
- Voor geïsoleerde bouwwerken: de verplichting om zich in te planten "op een gepaste afstand van de grenzen van het terrein, rekening houdend met de grootte van de gebouwen eromheen, de eigen omvang, de bouwlijn en het behoud van zonlicht van de aangrenzende percelen".

Wat betreft mandelige gebouwen (zoals het geval is bij rijtjeshuizen langs de Sint-Lambertusstraat) geeft de toepassing van de GSV aanleiding tot een verscheidenheid aan opties, afhankelijk van het eerste gebouw dat vervangen wordt binnen de perimeter van het BBP. In sommige gevallen is de diepte van de resulterende bouwwerken iets groter dan de bestaande, maar in andere gevallen is de diepte kleiner.

Bij geïsoleerde gebouwen leidt de toepassing van de GSV tot opmerkelijke flexibiliteit met betrekking tot de inplanting van gebouwen. Dit is het geval voor perceel 158X4 (gelegen op de hoek van de Sint-Lambertusstraat en het gelijknamige plein), waarvan de inplantingsbeperkingen gedefinieerd in het BBP zullen worden vervangen door een vrijwel totale inplantingsvrijheid.

Zie 2.3.1.1. Vergelijkende analyse van de geschreven voorschriften van het BBP en van de GSV : voorbeeld

We moeten er ook op wijzen dat de opheffing van het BBP het mogelijk zal maken om de huidige niet-conformiteit te verduidelijken van de twee gebouwen die onlangs aan de Woluwelaan zijn gebouwd en waarvan de inplanting niet precies de gebieden volgt die door het BBP zijn afgebakend voor de percelen 2 en 4.



Figuur 16 : Detail van lot 2 van het BBP (links ; Gemeente Sint-Lambrechts-Woluwe, 1984) vs. Luchtfoto van de zone (rechts ; BruGIS, 2021)



Figuur 17 : Detail van lot 4 van het BBP (links; Gemeente Sint-Lambrechts-Woluwe, 1984) vs. Luchtfoto van de zone (rechts; BruGIS, 2021)

B. Gabariet

Het BBP legt nauwkeurige gabarieten op die zijn aangegeven in de letterlijke vereisten voor elk van de "bouwzones", waarbij de belangrijkste hoogtes overeenkomen met de zones F en H, voor de bouwwerken die grenzen aan de Woluwelaan (maximale dakhooftte van 18,2 m).

De GSV legt doorgaans gabarieten op die vergelijkbaar zijn met die van de aangrenzende bebouwde omgeving. De vervanging van een gebouw impliceert dus het ter beschikking stellen van een gabariet dat vergelijkbaar is met de nabijgelegen gebouwen (volgens de normen vastgelegd in de GSV voor de mandelige bouwwerken en voor de geïsoleerde bouwwerken), wat geen grote impact mag hebben in verhouding tot de bestaande gebouwen gezien het merendeel van de percelen van de site momenteel bebouwd zijn met respect voor de normen van het BBP.

Er dient echter opgemerkt te worden dat de twee recentelijk gebouwde woongebouwen aan de Woluwelaan (nrs. 60 en 64) niet voldoen aan het BBP omdat ze iets hoger zijn dan de maximaal toegestane hoogte volgens de eisen van het plan. Bij ontstentenis van het BBP impliceert de mogelijke vervanging van deze gebouwen door naburige geïsoleerde gebouwen hogere referentiehoogten. De toepassing van de GSV zal dus iets hogere hoogtes mogelijk maken voor geïsoleerde bouwwerken gelegen langs de boulevard en grenzend aan het Sint-Lambertusplein.

C. Gevels

Wat het uiterlijk van gevels betreft, vereisen de voorschriften van het BBP "*een homogene uitstraling met hedendaagse esthetiek*" voor de gebouwen van de "bouwzones van type B, D, E, F en H". Voor elk van de zones worden ook andere bijzonderheden gespecificeerd.

De GSV maakt geen melding van deze aspecten, daarom zullen bij de opheffing van het BBP de eisen met betrekking tot gevelcompositie minder beperkend zijn.

D. Daken

De voorschriften van het BBP schrijft voor "bouwzones" niet expliciet de aanwezigheid van hellende gebieden voor. Ze specificeren echter capabele volumes die worden gedefinieerd door dakhellingen van 45° tot 60° ten opzichte van de horizontaal, afhankelijk van het gebied. Deze capabele volumes verdwijnen met de opheffing van het BBP.

E. Omgevingsaanleg

Het BBP definieert twee « tuinzones », een « Publiek parkzone », een « Zone openbare weg », een « Voetgangerszone » en een « Diensterbaarheid », waarvan de belangrijkste voorschriften de volgende zijn:

- Voor "Tuinzone met kelder" staat het BBP de ontwikkeling toe van privétuinen en dienstruimten, parkeerplaatsen en magazijnen in de kelder, met een maximale minerale inname van de tuin gelijk aan 50% van de oppervlakte.
- Voor "Tuinzone zonder kelder" staat het BBP de aanleg toe van particuliere tuinen, waarvan de minimale oppervlakte voor beplanting gelijk is aan 70% van hun oppervlakte.
- De "Publieke parkzone" is bedoeld voor de ontwikkeling van een openbaar park, eventueel voorzien van een vijver en mogelijke gebouwtjes die nuttig zijn voor de functie van een buurtpark.
- De "Openbare wegzone" is gereserveerd voor de ontwikkeling van openbare wegenis
- De "Voetgangerszone" is gereserveerd voor de aanleg van openbare voetgangersruimten en de bouw van openbare gebouwen die complementair zijn aan deze functie, waarbij autoverkeer niet wordt getolereerd.
- De "Diensterbaarheid" is gereserveerd voor de aanleg van een voetgangerspad.

Laten we de belangrijkste elementen van de bepalingen van de GSV met betrekking tot de omgevingsaanleg in herinnering brengen:

- Deze zones bevatten geen bouwwerken
- De GSV laat geen parking toe in de achteruitbouwstrook tenzij een stedenbouwkundig reglement dit toestaat.
- De zone van koeren en tuinen bevat een doorlaatbare oppervlakte (in volle grond en beplant) van minstens of gelijk aan 50% van de oppervlakte.

Voor wat betreft de parkeergelegenheid buiten de openbare weg, definieert de GSV:

- Voor de gebouwen met meerdere woningen, is het aantal te voorziene parkeerplaatsen tussen één en twee parkeerplaatsen per woonst. Geen enkele indicatie met betrekking tot dit aspect is vermeld in het BBP.

Bijgevolg zal de opheffing van het BBP tot gevolg hebben:

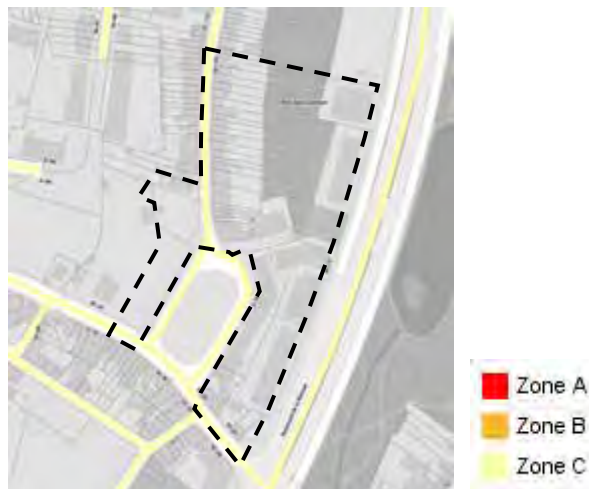
- Voor wat betreft de mogelijkheden tot ondoorlaatbaar maken van het terrein, zijn gelijkaardige voorwaarden voorzien dan de huidige « tuinzones met kelder », maar deze voorwaarden zullen minder strikt zijn voor de huidige « tuinzones zonder kelder »;

Zie 3.2.6. Fauna en flora

- Voor wat betreft de « Publieke parkzone » wordt er geen significatieve wijziging verwacht, gezien dat deze al in parkzone is opgenomen in het GBP.

3.2.3. Mobiliteit

Om de impact op het gebied van mobiliteit te analyseren, moeten we er allereerst op wijzen dat de toegankelijkheidskaart gedefinieerd in **Titel VIII van de GSV** (geraadpleegd in maart 2023) aangeeft dat de perimeter van het BBP zich in zone C bevindt. ("matig bereikbaar met het openbaar vervoer").



Figuur 18 : Toegankelijkheidszones volgens de GSV (BruGIS, 2023)

Vanuit gemeentelijk oogpunt specificeert het Gemeentelijk Mobiliteitsplan (PCM) van Sint-Lambrechts-Woluwe, van kracht sinds 16/12/2013, de politieke oriëntaties op het gebied van mobiliteit en bereikbaarheid van de gemeente. Dit plan presenteert een zogenaamd "duurzaam mobiliteitsscenario", onderdeel van de lokale Agenda 21 en met als doel de openbare ruimte te herverdelen door een betere verdeling tussen gebruikers te garanderen.

Wat de site van het BBP betreft, voorziet dit scenario in het behoud van het voetgangerskarakter van het pleintje gelegen tegenover het Maloukasteel, evenals van het pad dat dit verbindt met het Sint-Lambertusplein. Voor dit laatste plant het PCM ook een nieuwe ontwikkeling, met een parking op de noordwestelijke helft en een voetgangerszone op de zuidoostelijke helft. Deze ontwikkeling werd uiteindelijk in 2017 geïmplementeerd.

Volgens het ontwerp gewestelijk mobiliteitsplan (genaamd "**Good Move**" en goedgekeurd in derde lezing door de gewestelijke regering op 25/03/2021) zijn vervoersnetwerken gebaseerd op specialisatie in drie categorieën:

- Plus : de grote assen op metropolitane schaal ;
- Comfort : de verbindingssassen die het netwerk van verschillende vervoersmaatschappijen vervolledigt;
- Wijk : kalme « mazen » waar de verplaatsingsfuncties zich beperken tot lokaal verkeer

Betreffende het voetgangersnetwerk, worden de Sint-Lambertusstraat en -plein en de Woluwelaan beschouwd door het plan als « Plus » wegen, terwijl de Vootstraat beschouwd wordt als een comfortweg.

Ten slotte wijzen we er bij wijze van inleiding op de impactanalyse op dat het openbaar vervoerplan van de **MIVB** bepaalt dat de perimeter van het BBP zich vlakbij de tramhalte Voot (lijn 8) en de gelijknamige bushalte (lijn 28) bevindt. Het dichtstbijzijnde metrostation is Roodebeek (lijn 1).



Figuur 19 : Situering van de perimeter van het BBP in het netwerk van openbaar vervoer (STIB, 2022)

Wat de impact op de **mobilititeit** betreft, mogen we niet vergeten dat de opheffing van de bestemmingen van het BBP leidt tot het verwijderen van de "Voetgangerszone" en de "Dienststerfbaarheid". Deze zones beperken het autoverkeer, behalve de toegang tot bepaalde gebouwen.

A priori zou het opheffen van dit verbod mogelijk kunnen leiden tot de terugkeer van het autoverkeer naar deze gebieden, aangezien de door het BBP opgelegde beperking niet langer van kracht zal zijn. Deze situatie blijkt echter zeer onwaarschijnlijk, aangezien:

- De gedeeltelijke autovrije aanleg van het plein, zoals aangegeven in het BBP, al is uitgevoerd, naar aanleiding van het door het gemeentelijk PCM gevalideerde project. Laten we in ieder geval niet vergeten dat het Sint-Lambertusplein buiten de perimeter van het BBP ligt sinds de gedeeltelijke opheffing in 2010.
- De voetgangersontwikkeling van het pleintje rechts van de boulevard en het voetgangerspad dat dit verbindt met het Sint-Lambertusplein bestaan sinds eind jaren tachtig, na de inwerkingtreding van het BBP. Deze regeling blijft dus ongewijzigd.

- De ventweg die toegang geeft tot het achterste deel van het gebouw gelegen aan de Woluwelaan nr. 62 heeft zijn configuratie niet gewijzigd sinds de bouw van het gebouw eind jaren 80. Bovendien grenst deze weg aan de grens van de Sint-Lambertuspark, momenteel een sterk geconsolideerde groene ruimte in het gebied.
- Tot op heden is er geen herontwikkelingsproject voor deze ruimtes gepland door de gemeentelijke en regionale besturen.

Wat het parkeren betreft, kan worden opgemerkt dat het BBP geen regelgeving bevat die hierop ingaat. De opheffing heeft dus geen gevolgen voor het parkeren.

Wat de stromen voor alle vervoerswijzen in het gebied betreft, moet er rekening mee gehouden worden dat de opheffing van het BBP niet leidt tot significante wijzigingen in het niveau van verdichting van het gebied. Het aantal verplaatsingen per dag zal dus niet significant wijzigen als gevolg van de opheffing van het plan.

3.2.4. Grond, ondergrond en water

Wat de toestand van de bodem betreft, blijkt uit onderstaande figuur dat één van de percelen binnen de perimeter van het BBP geïdentificeerd is in de Bodeminventaris van Leefmilieu Brussel. Het betreft perceel 167A2, gelegen op nrs. 6-28B van het Sint-Lambertusplein, en is ingedeeld in categorie 3: "vervuilde percelen zonder risico". Volgens Leefmilieu Brussel: *"De bodem is vervuild, maar de risico's zijn draaglijk. U moet bepaalde gebruiksbeperkingen respecteren, bijvoorbeeld: leg er geen moestuin aan of bouw er geen kelder, leg er geen drinkwaterleidingen aan of installeer er geen woonst zonder de risico's van vervuiling te beheersen."* »

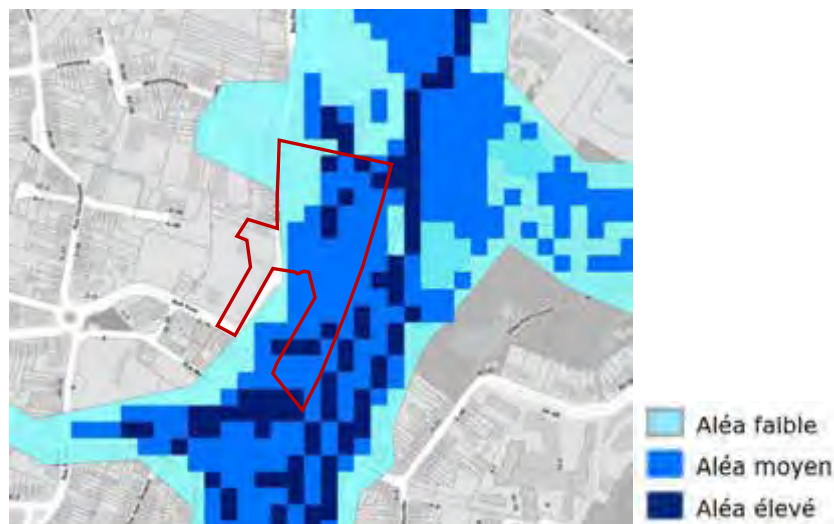


Figuur 20 : Uittreksel van de grondinventaris (BruGIS/Leefmilieu Brussel, 2023)

Wat het hydrografische netwerk betreft, toont de volgende figuur een uittreksel uit de kaart van het overstromingsgevaar, die indicatief de gebieden weergeeft waar overstromingen waarschijnlijk zullen optreden. Gegeven dat de perimeter van het BBP wordt doorkruist door de Leybeek en dat deze zich in de onmiddellijke nabijheid van het traject van de Woluwe bevindt, wijzen we erop dat het BBP hoofdzakelijk is opgenomen in een middelmatige

gevaarzone en gedeeltelijk in een zone van zwak gevaar. Houd er rekening mee dat het af en toe gelegen is in gebieden met een hoog risico.

- Gering gevaar: potentieel overstromingsgebied, maar in zeer uitzonderlijke mate: ongeveer eens in de 100 jaar.
- Middelgroot gevaar: potentieel overstromingsgebied, maar relatief zelden: ongeveer eens in de 25 tot 50 jaar. Zij vertegenwoordigen 5% van het grondgebied.
- Groot gevaar: gebied waar herhaaldelijk overstromingen worden waargenomen, minstens eens in de 10 jaar. Gebieden met een hoog risico vertegenwoordigen 1% van het grondgebied.



Figuur 21 : Uittreksels van de kaart met overstromingsgebieden (Leefmilieu Brussel, 2022)

Houd er, zoals eerder uitgelegd, rekening mee dat de GSV-regelgeving bepaalt dat zone voor koeren en tuinen een doorlatend oppervlak moet hebben dat minimaal gelijk is aan 50% van het oppervlak. Het BBP staat op zijn beurt voor de "Tuinzone zonder kelder" een maximale minerale verharding toe gelijk aan 50% van de oppervlakte van het perceel, en eist voor percelen gelegen in "Tuinzone zonder kelder" een minimale oppervlakte met beplanting gelijk aan 70% van hun oppervlakte.

De opheffing van het BBP zal dus een soortgelijke verplichting met zich meebrengen voor de huidige "beschermingszones" wat betreft de mogelijkheden om het terrein buiten de bouwzone waterdicht te maken. Voor de huidige 'zones zonder kelder' zal deze verplichting echter minder streng zijn, waardoor er 20% meer ondoordringbare oppervlakte mogelijk is.

Merk op dat in de bestaande situatie alle aan het BBP toegewezen grond in de "Tuinzone" (met of zonder kelder) een overwegend begroeide indeling heeft. De voorschriften van de GSV terzake zullen dan ook moeten worden gerespecteerd na de opheffing van het BBP.

3.2.5. Sociaal en economisch domein

De opheffing van het BBP betekent dat alle zones in het bijzondere bestemmingsplan worden toegewezen aan een "Woonzone" of een "Administratiezone". Zoals eerder geanalyseerd,

impliceert deze situatie de creatie van verschillende nieuwe functies voor verschillende gebieden binnen de reikwijdte.

Zie 3.2.2.1. Stedenbouw : bestemmingen

Laten we er, gegeven dit aspect, op wijzen dat de verhouding waarin deze nieuwe bestemmingen binnen de perimeter zullen worden opgenomen, waarschijnlijk gevolgen zal hebben vanuit een sociaal en economisch oogpunt:

- Het opnemen van nieuwe woningen in de bouwzones van de types F, H en I betekent dat nieuwe diensten en uitrustingen nodig zullen zijn. De aanleg van nieuwe woonwijken zonder tegelijkertijd de ontwikkeling van nieuwe uitrustingen te voorzien, creëert het risico dat er een situatie ontstaat waarin er onvoldoende voorzieningen zijn om de bevolking van de wijk te bedienen. Merk op dat er tot op heden al woongebouwen zijn ingericht op de "bouwzones van het type F", en dat deze functie niet a priori is toegestaan (toegestaan door het GBP).

Het is in dit stadium niet relevant om de omvang van de behoeften te definiëren die zouden worden gegenereerd door de nieuwe projecten die binnen de perimeter zouden worden ontwikkeld, aangezien het precieze daadwerkelijke programma dat zou worden ontwikkeld niet bekend is. De territoriale planning van de noodzakelijke diensten en uitrusting (basis- en middelbare scholen, gezondheidszorg, enz.) moet plaatsvinden op een schaal die groter is dan de perimeter van het BBP en zal vooral afhangen van de demografische dynamiek.

- De opheffing van het BBP maakt een zekere vergroting mogelijk van de oppervlakte bestemd voor andere functies, zoals kantoren, hotels, winkels en productie-activiteiten (functies toegewezen door het GBP). Deze toename van de oppervlakte kan potentieel de economische ontwikkeling binnen de perimeter bevorderen en tot werkgelegenheidscreatie leiden.

3.2.6. De fauna en flora

Volgens de kaart van het Brusselse ecologische netwerk (gedefinieerd door de natuurverordening van 01/03/2012 en in kaart gebracht in het "Natuurplan", aangenomen door de Brusselse Regering in 2016), worden binnen de perimeter verschillende gebieden met gewestelijke groene infrastructuur geïdentificeerd. De meeste zijn geclassificeerd als "verbindingsgebieden", maar er zijn ook enkele gebieden die zijn geclassificeerd als "andere gebieden onder vegetatiebedekking". De kaart geeft ook aan dat de perimeter van het BBP wordt doorkruist door een groene continuïteit (gedefinieerd in het PRDD).



Figuur 22 : uittreksels van de Brusselse ecologische netwerkkaart (Leefmilieu Brussel, 2015)

De voorschriften van het BBP beperken de minimum oppervlaktes voor beplanting voor bepaalde zones, alsook het type beplantingen te voorzien:

- « Openbare wegzone»: plantindeling opgebouwd uit hoogstammige soorten, in een rij opgesteld;
- “Voetgangerszone”: beplantingsindeling opgebouwd uit hoogstelige soorten, verspringende opstelling voor het perceel;
- “Tuinzone met kelder”: minimale plantontwikkelingsoppervlakte van 50%, plantontwikkeling in de volle grond (minimaal 0,5 m laag bovengrond) bestaande uit soorten met hoge stengels;
- “Tuinzone zonder kelder”: minimale beplantingsoppervlakte van 70%.

Houd er, zoals eerder uitgelegd, rekening mee dat de GSV-regelgeving bepaalt dat de binnenplaats en de tuin een doorlatend oppervlak hebben dat minimaal gelijk is aan 50% van het oppervlak.

De opheffing van het BBP zal dus een soortgelijke verplichting met zich meebrengen voor de huidige “beschermingszones” wat betreft de mogelijkheden om het terrein buiten de bouwzone waterdicht te maken. Voor de huidige ‘zones zonder kelder’ zal deze verplichting echter minder streng zijn, waardoor er 20% meer ondoordringbare oppervlakte mogelijk is. De opheffing van het BBP zal er tevens toe leiden dat er geen aanwijzingen zijn over de soorten die in de aanleg van deze zones moeten bevatten.

Merk op dat in de bestaande situatie alle aan het BBP toegewezen grond in de “Tuinzone” (met of zonder kelder) een overwegend begroeide indeling heeft. De voorschriften van het GSV terzake zullen dan ook worden gerespecteerd na de opheffing van het BBP.

4. Conclusie

Het doel van deze nota is het bepalen van de waarschijnlijke omvang van de milieueffecten door de opheffing van het BBP nr 4bis "Wijk Sint-Lambertusplein en -straat", aangenomen bij koninklijk besluit van 31/05/1985 en gedeeltelijk ingetrokken bij besluit van de Regering van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest d.d. 27/05/2010. Deze totale opheffing impliceert een terugkeer, voor de beschouwde perimeter, naar de voorschriften van het GBP en de GSV die de verwachte juridische situatie zullen vormen.

Het eerste deel van deze nota vergelijkt de voorschriften van het BBP met enerzijds de grafische voorschriften en geschreven voorschriften van het GBP en anderzijds met de voorschriften van de GSV.

Wat de bestemmingen betreft, is een nauwkeurige vergelijking van deze bestemmingen met die welke in het BBP van 1985 zijn vastgelegd noodzakelijk om voor elke bestemming te analyseren welke limiet (van het BBP of het GBP) in de bestaande situatie moet worden toegepast. Deze opheffing van het BBP brengt verschillende nieuwe functies met zich mee binnen bepaalde gebieden van de perimeter, die momenteel worden beperkt door de beperkingen van het BBP:


- Voor de « bouwzones van het types A, B, D et E », het (beperkt) toestaan van een nieuwe functie : bureaus ;
- Voor de « Bouwzone van het type C », het toestaan van 4 nieuwe functies: productie-activiteiten, bureaus, handel (waaronder gespecialiseerde groothandelszaken) en hotels;
- Voor de « bouwzones van het types F, H et I », het toestaan van 3 nieuwe functies: woonst, handel (waaronder gespecialiseerde groothandelszaken) en hotels.

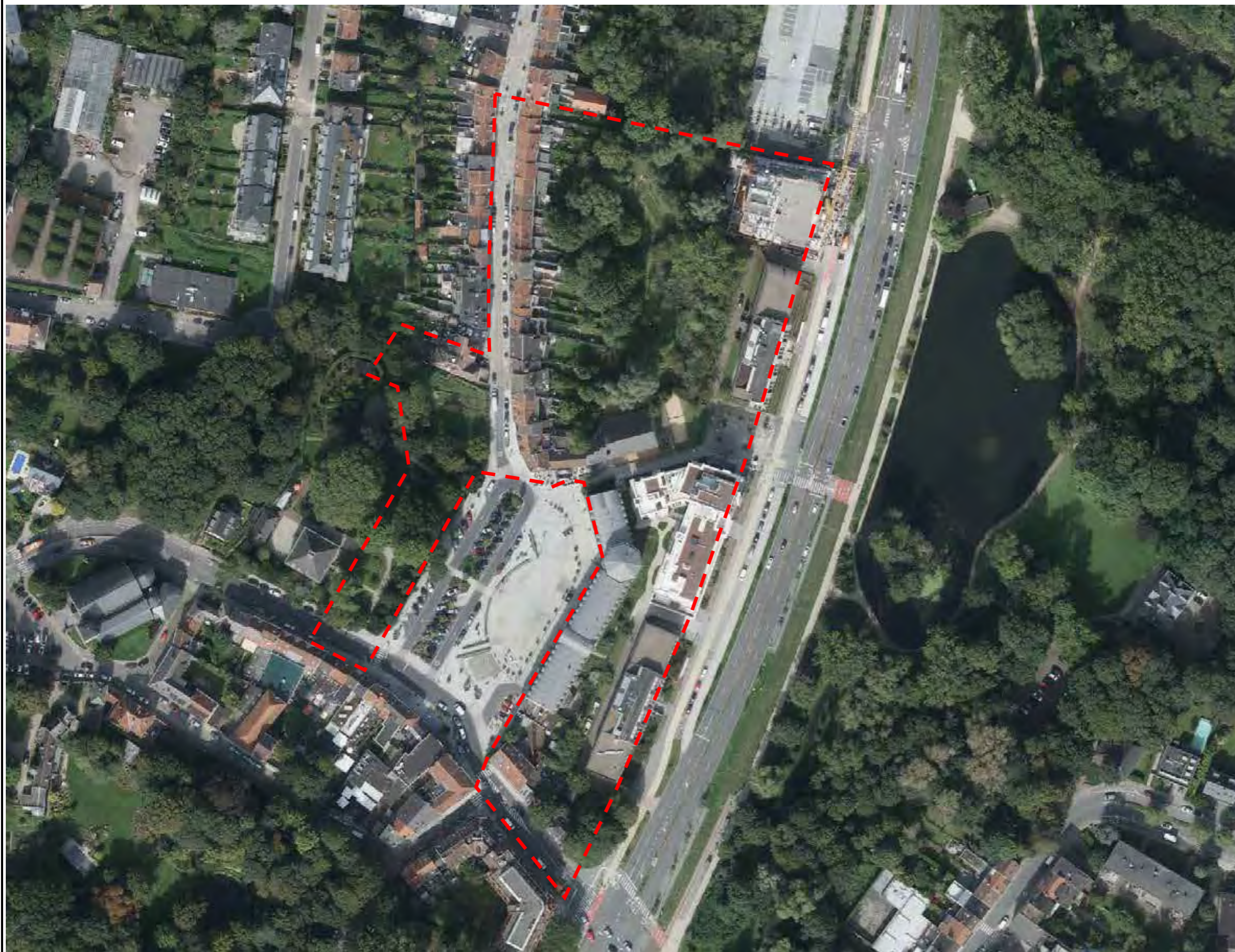
Voor de vergelijking van de voorschriften van de GSV en van het BBP, besluit de analyse dat deze een verschillende manier hebben om de beperkingen qua inplanting, bouwhoogte en de omgevingsaanleg te definiëren. De enige significatieve potentiële impact die echter ontstaat is, enerzijds het mogelijks verhogen van de gabarieten en de vrijheid van de inplanting van bepaalde geïsoleerde bouwwerken (hetgeen mogelijks een impact heeft op stedenbouw) en, anderzijds, het minder strikt inplanten van de doorlaatbare zone van bepaalde tuinzones (hetgeen mogelijks een impact heeft op grond, ondergrond en water en op de fauna en flora).

Voor de andere milieuthematieken zou de opheffing van het BBP geen significatieve gevolgen moeten hebben.

**OPHEFFING VAN HET BBP 4BIS
"WIJK SINT-LAMBERTUSSTRAAT- EN PLEIN"**
Vaststelling van de mogelijke aanzienlijke
effecten (bijlage D van het BWRO)

1200 Sint-Lambrechts-Woluwe

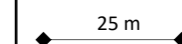
 Perimeter van het BBP



Bron: orthofotoplan 2021 (BruGIS)

**LUCHTFOTO EN AFBAKENING VAN DE
PERIMETER VAN HET BBP**

Datum: maart 2023

 25 m



01

Aanvrager:



Gemeente Sint-Lambrechts-Woluwe
Paul Hymanslaan 2 - 1200 Brussel
T. +32 (0) 2 761 27 11
<http://nl.woluwe1200.be>

Studie uitgevoerd door:



Rue des Combattants 96 - 1301 Bierges
Koningsstraat 55 - 1000 Brussel
T. +32 (0) 10 430 110 - F. +32 (0) 10 430 111
<http://www.ariesconsultants.be>

OPHEFFING VAN HET BBP 4BIS
“WIJK SINT-LAMBERTUSSTRAAT- EN PLEIN”
 Vaststelling van de mogelijke aanzienlijke effecten (bijlage D van het BWRO)

1200 Sint-Lambrechts-Woluwe

-  Perimeter van het BPA
-  Woningen (hoofdfunctie)
-  Kantoren
-  Gemengd gebouw
(woningen, kantoren en handelszaken)
-  Andere functies
(verenigingen, sportclubs, horecazaken ...)



Bron: kadaster 2020 (BruGIS)

FEITELIJKE TOESTAND
FUNCTIES EN BOUWPROFIELEN VAN DE
GEBOUWEN

Datum: maart 2023

25 m



02

Aanvrager:



Gemeente Sint-Lambrechts-Woluwe
 Paul Hymanslaan 2 - 1200 Brussel
 T. +32 (0) 2 761 27 11
<http://nl.woluwe1200.be>

Studie uitgevoerd door:



Rue des Combattants 96 - 1301 Bierges
 Koningsstraat 55 - 1000 Brussel
 T. +32 (0) 10 430 110 - F. +32 (0) 10 430 111
<http://www.ariesconsultants.be>

Maart 2023

Nota betreffende de volledige opheffing van het BBP nr. 4bis "Wijk Sint- Lambertusstraat- en plein"

Inhoudsopgave

1. INLEIDING	4
1.1. Doel en inhoud van deze nota	4
1.2. Ligging van het BBP	4
1.3. Algemene beginselen die ten grondslag liggen aan de opstelling van het BBP	5
1.4. Samenstelling van het BBP	5
1.5. Ontwikkelingsdoelstellingen	9
2. UITEENZETTING VAN DE REDENEN TOT OPHEFFING VAN HET BBP	10
2.1. Niet-naleving van de hiërarchie van plannen	10
2.1.1. Het Gewestelijk Plan voor Duurzame Ontwikkeling (GPDO)	10
2.1.2. Het Gewestelijk Bestemmingsplan (GBP)	11
2.1.3. Het Gemeentelijk Ontwikkelingsplan (GemOP)	13
2.2. Achterhaaldheid van de bevindingen	14
2.3. Effecten van de opheffing van het BBP	16
3. MOTIVERING VAN DE BESLISSING TOT INLEIDING VAN DE OPHEFFINGSPROCEDURE	17

1. Inleiding

1.1. Doel en inhoud van deze nota

Het doel van dit verslag is de noodzaak te rechtvaardigen van de volledige opheffing van het BBP nr. 4bis "Wijk Sint-Lambertusstraat- en plein", goedgekeurd bij koninklijk besluit van 31/05/1985 en gedeeltelijk opgeheven bij besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 27/05/2010.

Het verslag gaat vergezeld van een nota voor de vaststelling van de mogelijke aanzienlijke milieueffecten die zouden kunnen worden veroorzaakt door de opheffing van het BBP, met betrekking tot bijlage D van het BWRO.

1.2. Ligging van het BBP

De perimeter van het BBP nr. 4bis "Wijk Sint-Lambertusstraat- en plein" ligt in de gemeente Sint-Lambrechts-Woluwe. Hij heeft een oppervlakte van 3 ha en wordt begrensd door het Woluwedal in het oosten en de Vootstraat in het zuiden. Hij omvat het zuidelijke deel van de Sint-Lambertusstraat, maar sluit het plein met dezelfde naam uit van zijn perimeter.

Hij bestaat uit verschillende percelen die langs het Woluwedal en de Sint-Lambertusstraat lopen en het Sint-Lambertusplein omringen. Deze percelen worden voornamelijk ingenomen door woningen en kantoren, maar ook door handels- en horecazaken (op de begane grond van de gebouwen rond het Sint-Lambertusplein) en groene open ruimtes (het Sint-Lambertuspark en andere tuinen achter of rond de gebouwen). Over het algemeen wordt het huizenblok ingenomen door twee soorten gebouwen:

- open gebouwen langs het Woluwedal en grenzend aan het Sint-Lambertusplein;
- mandelige gebouwen langs de Sint-Lambertusstraat en de Vootstraat.

De onderstaande afbeelding toont de perimeter van het BBP en de huidige bezetting.



Maart

2023

**Afbeelding 1: perimeter van het BBP nr. 4bis "Wijk Sint-Lambertusstraat- en plein"
(in blauw) (orthofotoplan BruGIS, 2021)**

1.3. Algemene beginselen die ten grondslag liggen aan de opstelling van het BBP

Het stedenbouwkundige beleid dat in het kader van het BBP werd gevoerd, bestond uit het scheppen van voorwaarden die bevorderlijk zijn voor de economische, sociale en culturele ontwikkeling binnen het afgebakende gebied. Het doel was niet om een vaste toekomstige situatie te ontwerpen en te creëren, maar om een wenselijke ontwikkeling te schetsen die ruimte liet voor een zekere mate van onvoorspelbaarheid.

Het vereiste het ontwerp van een dynamisch beheersinstrument gebaseerd op het vaststellen van kaders waarbuiten het evenwicht van de wijken en hun activiteiten in gevaar zou komen.

Het werk is daarom gestructureerd rond een hiërarchische karakterisering van openbare ruimtes, die een basis biedt voor het bepalen van de geschiktheid van hun inrichtingen enerzijds en het bepalen van de niveaus van bescherming en ontwikkeling van woningen evenals het beperken van de locatie van werkplekken anderzijds.

De algemene doelstelling is dus te zorgen voor de economische, sociale en culturele ontwikkeling van het afgebakende gebied met het oog op het behoud en de verbetering van de bestaande fysieke omgeving en de mix van activiteiten die er plaatsvinden.

1.4. Samenstelling van het BBP

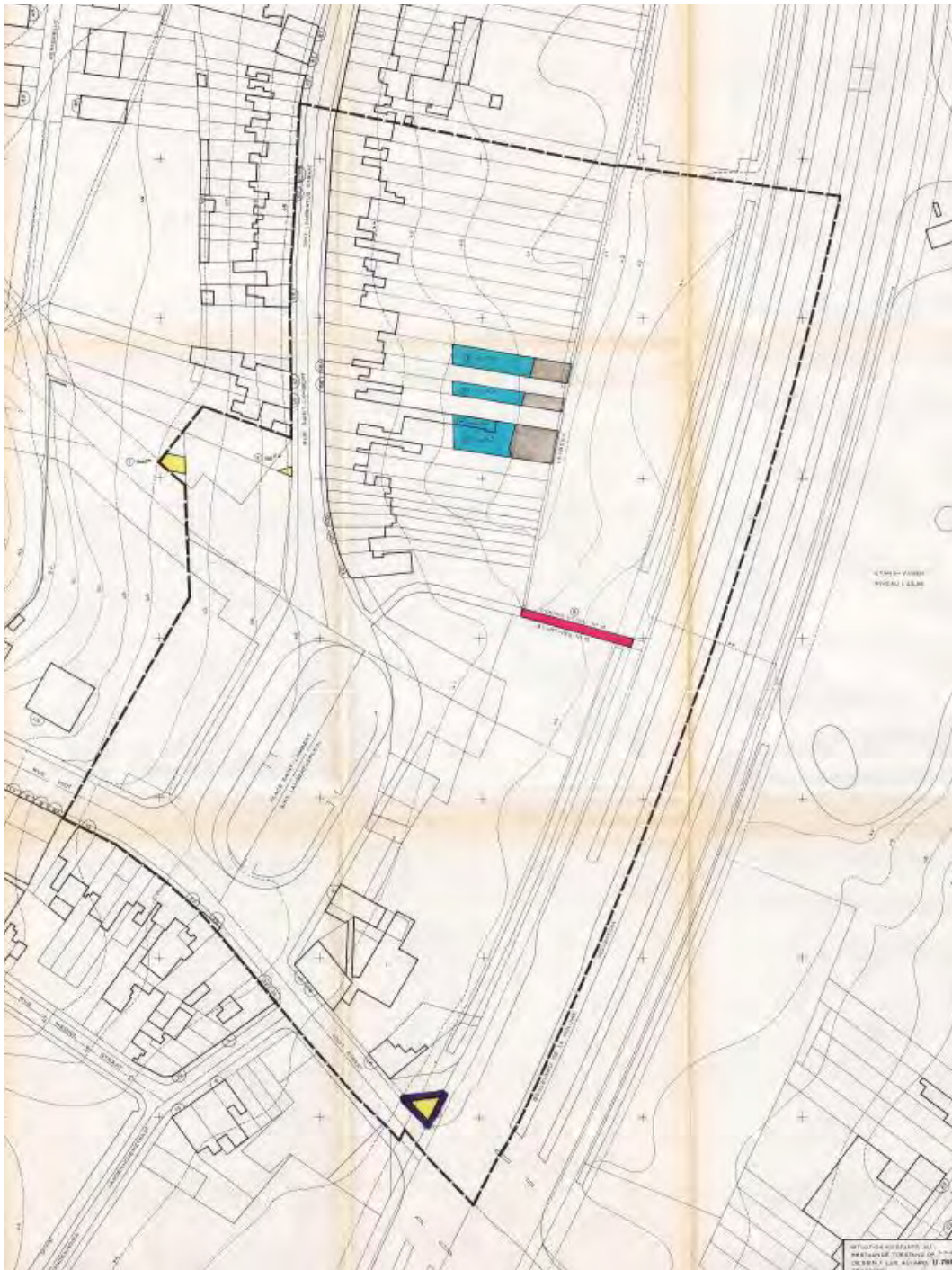
Het BBP nr. 4bis "Wijk Sint-Lambertusstraat- en plein" is goedgekeurd bij koninklijk besluit van 31/05/1985. Het besluit bevat de volgende artikelen:

"Artikel 1: Het bijzonder plan van aanleg nr. 4bis "Wijk Sint-Lambertusstraat- en plein" van de gemeente Sint-Lambrechts-Woluwe wordt goedgekeurd, met uitzondering van het gedeelte omgeven door een paarse rand.

"Artikel 2: Ons ministerie van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest en onze staatssecretaris van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest zijn elk verantwoordelijk voor de uitvoering van dit besluit."

Het besluit gaat vergezeld van een bestemmingsplan (dat is aangevuld met letterlijke voorschriften), een onteigeningsplan (dat aangeeft dat de onteigenende overheid het gemeentebestuur van Sint-Lambrechts-Woluwe is) en een herverkavelingsplan. Zoals aangegeven in artikel 1 van het besluit is een deel van het plan (het Woluwedal en een deel van de percelen die eraan grenzen) uitgesloten van koninklijke goedkeuring.

Wat het onteigeningsplan betreft (zie onderstaande afbeelding), behoorden alle te onteigenen percelen toe aan privé-eigenaars.



- Onteigening met het oog op herverkaveling
- Onteigening voor inlijving in het wegennet
- Onteigening voor openbaar gebruik
- Buurtweg nr. 10: wederafstand
- Deel van het plan dat is uitgesloten van koninklijke goedkeuring

Afbeelding 2: onteigeningsplan van het BBP nr. 4bis "Wijk Sint-Lambertusstraat- en plein" (gemeente Sint-Lambrechts-Woluwe, 1984)



Afbeelding 3: herverkavelingsplan van het BBP nr. 4bis "Wijk Sint-Lambertusstraat- en plein" (gemeente Sint-Lambrechts-Woluwe, 1984)

Er zij op gewezen dat het BBP nr. 4bis "Wijk Sint-Lambertusstraat- en plein" het voorwerp heeft uitgemaakt van een gedeeltelijke opheffing, goedgekeurd bij besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 27/05/2010. Het besluit bevat de volgende artikelen:

"Artikel 1: De beslissing van de gemeente Sint-Lambrechts-Woluwe tot volledige opheffing van het bijzonder bestemmingsplan nr. 4bis "Sint-Lambertusplein", goedgekeurd bij koninklijk besluit van 31 mei 1985, wordt gedeeltelijk goedgekeurd volgens de grenzen weergegeven op het bijgevoegde plan.

Artikel 2: Het ministerie bevoegd voor ruimtelijke ordening is belast met de uitvoering van dit besluit."

Het besluit gaat vergezeld van een plan met de afbakening van het op te heffen gedeelte van het BBP: de volledige niet-bebouwde ruimte van het Sint-Lambertusplein.



Afbeelding 4: plan gevoegd bij het besluit tot goedkeuring van de gedeeltelijke opheffing van het BBP nr. 4bis "Sint-Lambertusplein" (BROH, 2010)

1.5. Ontwikkelingsdoelstellingen

Het BBP bevat geen expliciete ontwikkelingsdoelstellingen. De volgende doelstellingen kunnen echter worden afgeleid uit het voorstel:

- een onderbroken bouwfront creëren langs het Woluwedal;
- een ononderbroken bouwfront creëren langs de oostelijke en zuidoostelijke kanten van het Sint-Lambertusplein en het zuidoostelijke deel van de Vootstraat;
- een open woongebouw oprichten binnen het huizenblok, aan de achterzijde van het bouwfront van het Woluwedal, op de bedding van de Leybeek;
- het ononderbroken bouwfront consolideren langs de Sint-Lambertusstraat en het uitbreiden langs buurtweg nr. 25;
- een onderbroken gesloten bouwfront creëren op de hoek van de Sint-Lambertusstraat (westelijke kant) en het Sint-Lambertusplein;
- een openbaar park aanleggen binnen het huizenblok, aan de westelijke kant van het tracé van de Leybeek;
- een voetgangerszone aanleggen op het Sint-Lambertusplein¹ evenals een pleintje rechts van het Woluwedal, verbonden via het tracé van buurtweg nr. 25.

¹ Er zij op gewezen dat het voornemen om van het Sint-Lambertusplein een gedeeltelijke voetgangerszone te maken niet langer een doelstelling van het BBP is na de gedeeltelijke opheffing ervan in 2010.

2. Uiteenzetting van de redenen tot opheffing van het BBP

In dit hoofdstuk worden de verschillende redenen uiteengezet voor de volledige opheffing van het BBP nr. 4bis "Wijk Sint-Lambertusstraat- en plein" in plaats van de wijziging ervan. Het gaat onder meer om redenen die verband houden met de ontoereikendheid van het BBP in verhouding tot de hogere inrichtingsplannen die momenteel van kracht zijn, en met inconsistenties met de visie en de stedenbouwkundige doelstellingen op gemeentelijk en gewestelijk niveau.

In dit hoofdstuk wordt vervolgens nagegaan welke punten van het BBP achterhaald zijn en worden ten slotte de effecten van en de motivering voor de opheffing van het BBP uiteengezet.

2.1. Niet-naleving van de hiërarchie van plannen

Het is de moeite waard om hier de inrichtingsplannen in herinnering te brengen die deel uitmaken van de hiërarchie in de aanloop van het BBP:

- [1] Het Gewestelijk Plan voor Duurzame Ontwikkeling (GPDO): een strategisch bestemmingsplan op gewestelijk niveau, goedgekeurd door de Brusselse Hoofdstedelijke Regering op 12/07/2018;
- [2] Het Gewestelijk Bestemmingsplan (GBP): een plan met regelgevende waarde, goedgekeurd door de Brusselse Hoofdstedelijke Regering in 2001, onderhevig aan verschillende gedeeltelijke wijzigingen en errata tussen 2008 en 2017, waaronder die van 02/05/2013 (bekend als het "demografische GBP", gepubliceerd in het BS op 29/11/2013);
- [3] Het Gemeentelijk Ontwikkelingsplan (GemOP) van Sint-Lambrechts-Woluwe: een strategisch bestemmingsplan op gemeentelijk niveau, goedgekeurd door de Brusselse Hoofdstedelijke Regering op 02/04/2015.

De goedkeuring van al deze inrichtingsplannen (tussen 2001 en 2018) gebeurde veel later dan de goedkeuring van het BBP nr. 4bis "Wijk Sint-Lambertusstraat- en plein" (1985). Het bestaan van een lager plan (het BBP) dat zo lang geleden werd goedgekeurd ten opzichte van de hogere plannen (zoals het geval is met het GBP) kan leiden tot onverenigbaarheden met betrekking tot de doelstellingen en/of de geplande bestemmingen van het gebied.

2.1.1. Het Gewestelijk Plan voor Duurzame Ontwikkeling (GPDO)

Het Gewestelijk Plan voor Duurzame Ontwikkeling (GPDO) is goedgekeurd op 12/07/2018.

Het GPDO beoogt om van Brussel meer aantrekkelijke stad, een meer inclusieve stad op sociaal vlak, een meer competitieve stad op economisch vlak, een meer creatieve stad op onderzoeksvlak, en een groenere en meer doeltreffende stad op het vlak van het gebruik van energie en grondstoffen te maken.



Lokale identiteit	Openbaar vervoer
Bestaande lokale identiteitskern	Bestaande lijn van het openbaar vervoer met hoge capaciteit
Groene en blauwe netwerk	Perimeter van het BBP
Groene ruimte (groengebied van het GBP)	
Groene Wandeling	
Water	

Afbeelding 5: uittreksel van kaart nr. 8 "Het stadsproject" (GPDO, 2018)

De perimenter van het BBP is opgenomen in de bestaande lokale identiteitskern rond het Sint-Lambertusplein. Het stadsproject wijst ook op de aanwezigheid van andere elementen in de onmiddellijke omgeving van het gebied:

- de bestaande lijn van het openbaar vervoer met hoge capaciteit langs het Woluwedal (tramlijn 8);
- de Groene Wandeling door het Maloupark.

Aangezien het BBP niet rechtstreeks wordt beïnvloed door de verschillende gebieden met betrekking tot stadsontwikkelingsprojecten waarin het GPDO voorziet, heeft de opheffing ervan geen gevolgen voor de doelstellingen van het GPDO.

2.1.2. Het Gewestelijk Bestemmingsplan (GBP)

Het Gewestelijk Bestemmingsplan (GBP), zoals goedgekeurd in 2001, heeft het voorwerp uitgemaakt van verschillende gedeeltelijke wijzigingen en errata, waaronder de gedeeltelijke wijziging die bekend staat als het "demografische GBP", bij besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 02/05/2013. Momenteel maakt het GBP het voorwerp uit van een ontwerpherziening (BBHR van 23/12/2021), waarbij de procedure wordt geopend voor de wijziging van het plan in lijn met vijf doelstellingen:

- de balans van functies in gemengde gebieden verduidelijken;
- de doelstellingen van het Gewestelijk Mobiliteitsplan (GMP) vertalen;











Maart

2023

- de locaties met een hoge biologische waarde en die specifiek bijdragen aan het groene netwerk behouden;
- een kader voor stadslandbouw bieden;
- de juridische haalbaarheid analyseren van het opnemen van gebieden die moeten worden verdicht of ont dicht in het GBP.

Volgens de bestemmingskaart van het GBP is het gebied van het BBP opgenomen in verschillende bestemmingsgebieden: "woongebied", "administratiegebied" en "parkgebied". Het heeft ook gedeeltelijk de bestemming van "GCHEWS" en omvat een "lint voor handelskernen".



	Woongebied		Parkgebied
	Sterk gemengd gebied		Water
	Administratiegebied		GCHEWS
	Gebied voor voorzieningen van collectief belang of van openbare diensten		Lint voor handelskernen
			Structurende ruimte
			Perimeter van het BBP

Afbeelding 6: Gewestelijk Bestemmingsplan (BruGIS, 2013)

Na de goedkeuring van het GBP in 2001 werden enkele van de bestemmingsbeperkingen die in 1985 in het BBP waren vastgesteld, impliciet opgeheven (de beperkingen van het GBP waren namelijk strenger voor productieve activiteiten, handelszaken, groothandelszaken en hotels in "bouwgebieden van het type A, B, D en E"). Het BBP heeft voor bepaalde functies echter strengere beperkingen dan het GBP. Deze beperkingen zijn momenteel van kracht.

Deze situatie houdt in dat de opheffing van het BBP het volgende met zich meebrengt:

- voor "bouwgebieden van het type A, B, D en E": de (beperkte) toelating van 1 nieuwe functie: kantoren;
- voor "bouwgebieden van het type C": de toelating van 4 nieuwe functies: productieve activiteiten, kantoren, handelszaken (inclusief gespecialiseerde groothandelszaken) en hotels;
- voor "bouwgebieden van het type F, H en I": de toelating van 3 nieuwe functies: woningen, handelszaken (inclusief gespecialiseerde groothandelszaken) en hotels.

2.1.3. Het Gemeentelijk Ontwikkelingsplan (GemOP)

Het Gemeentelijk Ontwikkelingsplan (GemOP) van Sint-Lambrechts-Woluwe is definitief goedgekeurd bij besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 02/04/2015 (BS van 20/04/2015). Het is een beheers-, plannings- en evaluatie-instrument voor alle acties van het gemeentebestuur. Het GemOP bepaalt het volgende:

- de algemene en sectorale doelstellingen evenals de ontwikkelingsprioriteiten, met inbegrip van de prioriteiten inzake ruimtelijke ordening vereist door de economische, sociale, culturele behoeften en de prioriteiten inzake mobiliteit en milieu;
- de middelen (transversaal en sectoraal) om deze doelstellingen en prioriteiten te bereiken en hoe ze ingezet worden, met name met behulp van kaarten;
- de prioritaire interventiegebieden in de gemeente;
- eventuele wijzigingen van bestaande voorschriften, plannen en programma's die door de gemeente zijn opgesteld in functie van de vermelde doelstellingen en middelen.

Het GemOP stelt drie algemene transversale doelstellingen vast voor de gemeente:

- de stad duurzaam ontwikkelen in de stad;
- de veranderingen op het volledig gemeentelijk grondgebied ondersteunen;
- voordeel halen uit de ligging van de gemeente in de interregionale ruimte.

Het stelt ook twee specifieke doelstellingen vast:

- een duurzaam milieu- en energiebeleid voeren;
- ervoor zorgen dat de inwoners betrokken en geïnformeerd worden.

Het GemOP geeft aan dat de perimeter van het BBP zich bevindt in een gebied met een bevolkingsdichtheid van meer dan 8.000 inwoners/km² en identificeert het Sint-Lambertuspark als een van de belangrijkste groene ruimtes van de gemeente. Het GemOP wijst ook op een inrichtingsproject dat moet worden uitgevoerd op het Sint-Lambertusplein.



Afbeelding 7: context van de gemeente Sint-Lambrechts-Woluwe (GemOP van Sint-Lambrechts-Woluwe, 2015)

Het GemOP werd opgesteld vóór de gedeeltelijke voetgangerszone van het Sint-Lambertusplein en geeft de volgende doelstellingen voor deze ruimte aan met betrekking tot de verschillende prioritaire interventiegebieden:

- economie: de commerciële dynamiek van het plein waarborgen;
- openbare ruimte: de openbare ruimte verbeteren en harmoniseren;
- mobiliteit: de toegankelijkheid van het plein verbeteren, met prioriteit voor zachte mobiliteit;
- bevolking en huisvesting: de functionele mix van het plein en de wijk waarborgen.

Aangezien deze doelstellingen werden bereikt na de heraanleg van het plein en zijn omgeving, moet worden opgemerkt dat **de opheffing van het BBP geen gevolgen heeft voor de projecten en doelstellingen die in het GemOP van Sint-Lambrechts-Woluwe werden geïdentificeerd.**

2.2. Achterhaaldheid van de bevindingen

In dit hoofdstuk wordt nagegaan of de belangrijkste impliciete doelstellingen van het BBP al dan niet zijn bereikt en wordt hun relevantie voor de huidige stedenbouwkundige visies en ontwikkelingsdoelstellingen geanalyseerd.

Maart

2023

Een onderbroken bouwfront creëren langs het Woluwedal

Het Woluwedal heeft momenteel een onderbroken bouwfront, zoals voorzien in het BBP. Een deel van de gebouwen in dit bouwfront is onlangs vervangen, maar ze hebben nog steeds een open indeling.

Een ononderbroken bouwfront creëren langs de oostelijke en zuidoostelijke kanten van het Sint-Lambertusplein en het zuidoostelijke deel van de Vootstraat

In de bestaande situatie wordt het Sint-Lambertusplein aan de oostelijke en zuidoostelijke kant begrensd door een ononderbroken bouwfront. Het zuidoostelijke deel van de Vootstraat heeft echter nog een gedeeltelijk onderbroken bouwfront.

Een open woongebouw oprichten binnen het huizenblok, aan de achterzijde van het bouwfront van het Woluwedal, op de bedding van de Leybeek

Er is geen enkel gebouw gebouwd binnen het huizenblok, dus deze impliciete doelstelling van het BBP is niet bereikt. Er zij op gewezen dat de bepalingen van het GBP de mogelijke bouw van een gebouw binnen dit huizenblok nog steeds toestaan na de opheffing van het BBP, aangezien de locatie een administratiegebied is. De huidige gewestelijke en gemeentelijke milieudoelstellingen zijn er echter niet op gericht om binnen dit huizenblok te bouwen, dat wordt ingenomen door de openbare groene ruimte van het Sint-Lambertuspark.

Het ononderbroken bouwfront consolideren langs de Sint-Lambertusstraat en het uitbreiden langs buurtweg nr. 25

In de bestaande situatie is het ononderbroken bouwfront langs de Sint-Lambertusstraat aan de oostelijke kant volledig geconsolideerd. Het strekt zich uit langs het voetpad dat het Sint-Lambertusplein en het pleintje tegenover het Maloukasteel verbindt, zoals voorzien in het BBP.

Een onderbroken gesloten bouwfront creëren op de hoek van de Sint-Lambertusstraat (westelijke kant) en het Sint-Lambertusplein

In de bestaande situatie is het perceel op Sint-Lambertusstraat 39 nog niet bebouwd, aangezien het momenteel wordt ingenomen door moestuinen. Deze doelstelling van het BBP is dus niet bereikt, maar er zij op gewezen dat de opheffing van het BBP een flexibelere locatie van eventuele toekomstige gebouwen mogelijk zal maken.

Een openbaar park aanleggen binnen het huizenblok, aan de westelijke kant van het tracé van de Leybeek

De binnenkant van het huizenblok wordt momenteel ingenomen door het Sint-Lambertuspark, een openbare groene ruimte die door de gemeente wordt beheerd. De voorschriften van het BBP staan de aanleg van een vijver toe, maar deze is niet uitgevoerd.

Een voetgangerszone aanleggen op het Sint-Lambertusplein² evenals een pleintje rechts van het Woluwedal, verbonden via het tracé van buurtweg nr. 25

² Er zij op gewezen dat het voornemen om van het Sint-Lambertusplein een gedeeltelijke voetgangerszone te maken niet langer een doelstelling van het BBP is na de gedeeltelijke opheffing ervan in 2010.

De voetgangerszones op het Sint-Lambertusplein en het pleintje rechts van het Woluwedal (tegenover het Maloukasteel) zijn aangelegd. Ze zijn met elkaar verbonden door een voetpad dat het tracé van oude buurtweg nr. 25 volgt.

Er zij op gewezen dat bijna alle doelstellingen van het BBP zijn bereikt en dat de meeste nu worden nageleefd. Tot de weinige die niet zijn uitgevoerd, behoren er enkele die afwijken van de huidige gewestelijke en gemeentelijke milieudoelstellingen.

2.3. Effecten van de opheffing van het BBP

Hieronder volgt een niet-technische samenvatting van de nota over de waarschijnlijke effecten van de opheffing van het BBP, opgesteld overeenkomstig de bepalingen van bijlage D van het BWRO:

*Zie Opheffing van het BBP nr. 4bis "Wijk Sint-Lambertusstraat- en plein":
Vaststelling van de mogelijke aanzienlijke effecten (bijlage D van het BWRO)*

- *"Aangezien het BBP niet rechtstreeks wordt beïnvloed door de verschillende gebieden met betrekking tot stadsontwikkelingsprojecten waarin het GPDO voorziet, heeft de opheffing ervan geen gevolgen voor de doelstellingen van het GPDO."*
- *"De opheffing van het BBP brengt het volgende met zich mee:*
 - *voor "bouwgebieden van het type A, B, D en E": de (beperkte) toelating van 1 nieuwe functie: kantoren;*
 - *voor "bouwgebieden van het type C": de toelating van 4 nieuwe functies: productieve activiteiten, kantoren, handelszaken (inclusief gespecialiseerde groothandelszaken) en hotels;*
 - *voor "bouwgebieden van het type F, H en I": de toelating van 3 nieuwe functies: woningen, handelszaken (inclusief gespecialiseerde groothandelszaken) en hotels."*
- *"De opheffing van het BBP heeft geen gevolgen voor de projecten en doelstellingen die in het GemOP van Sint-Lambrechts-Woluwe werden geïdentificeerd."*
- *"De opheffing van het BBP zal leiden tot [...] de toepassing van sommige bepalingen van de GSV die gevolgen hebben voor de inrichting van percelen en bijgebouwen, maar die geen significante gevolgen zullen hebben in vergelijking met de huidige situatie."*
- *"De opheffing van het BBP zal [...] geen invloed hebben op de verkavelings- en stedenbouwkundige vergunningen die onlangs binnen de perimeter van het BBP zijn beheerd."*

3. Motivering van de beslissing tot inleiding van de opheffingsprocedure

In dit verslag worden de verschillende redenen uiteengezet die de beslissing rechtvaardigen om de procedure tot opheffing van het BBP nr. 4bis "Wijk Sint-Lambertusstraat- en plein" in te leiden:

- De formele opheffing van het BBP maakt het mogelijk om de huidige juridische situatie van het gebied te verduidelijken, die moeilijk te begrijpen is door de impliciete opheffingen die plaatsvonden door de goedkeuring van regelgevende documenten na de goedkeuring van het specifieke plan in 1985 (waaronder voornamelijk het GBP, goedgekeurd in 2001, en de GSV, van toepassing sinds 2007). Er zijn aan herinnerd dat toen het BBP werd goedgekeurd, de organieke wet van 1962 houdende organisatie van de ruimtelijke ordening van kracht was;
- Er zijn verschillende inconsistenties en tekortkomingen in het BBP met betrekking tot de hogere plannen die momenteel van kracht zijn (GPDO, GBP, GemOP), meer bepaald die inzake bestemmingen. Bijvoorbeeld, bepaalde functies zijn momenteel toegestaan (soms in beperkte mate) door het GBP voor verschillende "bouwgebieden" in het BBP, maar ze zijn niet toegestaan door de voorschriften van het BBP;
- De impliciete doelstellingen van het BBP zijn bijna volledig verwezenlijkt. Sommige van de onvervulde doelstellingen bieden niet langer een toekomstvisie om de huidige en toekomstige uitdagingen aan te gaan;
- Als er geen BBP is, zullen eventuele kwesties inzake bestemmingen worden geregeld door de bepalingen van de hogere plannen, en zullen kwesties inzake locatie, bouwprofiel en esthetiek moeten voldoen aan de eisen van gewestelijke en gemeentelijke stedenbouwkundige verordeningen, evenals aan de regels van goede ruimtelijke ordening.

Op basis van deze hoofdredenen is een opheffing van het BBP gerechtvaardigd in plaats van een wijziging van het BBP. Het GBP, de GSV en het GemOP zijn namelijk voldoende om een goed kader te bieden voor elk project in het gebied. De opheffing brengt geen grote wijzigingen inzake bestemmingen met zich mee. De bouwprofielen en locaties zullen worden gedefinieerd overeenkomstig de GSV.