



Gedeeltelijke opheffing van het BBP nr. 26 'Wijk van het Noordstation'

Beknopt dossier



Inhoud

1	Inleiding	1
1.1	Lokalisatie	1
1.2	Reikwijdte en uitdagingen van de gedeeltelijke opheffing	2
1.3	Kadastrale toestand van de site	3
2	Presentatie van het plan	4
2.1	Geschiedenis van het BBP	4
2.1.1	Woord vooraf	4
2.1.2	Oorspronkelijk plan en lijst van de wijzigingen	5
2.2	Doelstellingen en uitdagingen van het plan	11
3	Bestaande feitelijke toestand	13
3.1	Algemene evolutie sinds de goedkeuring van het oorspronkelijke plan	13
3.2	Beschrijving van de huidige bezetting	14
4	Bestaande rechtstoestand	16
4.1	Gewestelijk bestemmingsplan (GBP)	16
4.1.1	Woord vooraf	16
4.1.2	Betrokken algemene voorschriften	17
4.1.3	Betrokken bijzondere voorschriften: administratiegebieden	18
4.1.4	Overzichtstabel	18
4.2	Gewestelijke stedenbouwkundige verordening (GSV)	19
4.3	Gemeentelijke reglementen	19
4.3.1	Gemeentelijke stedenbouwkundige verordening / bouwverordening	19
4.4	Andere toepasselijke bepalingen	20
5	Analyse ten opzichte van de strategische plannen	21
5.1	Gewestelijk Plan voor Duurzame Ontwikkeling (GPDO)	21
5.1.1	Presentatie van het plan	21
5.1.2	Analyse ten opzichte van de strategische doelstellingen van het GPDO	21
5.1.3	Pijler 1: Het grondgebied mobiliseren om nieuwe wijken te ontwikkelen en een ambitieuze woningproductie te bereiken	22
5.1.4	Pijler 2: Het grondgebied mobiliseren om een aangename, duurzame en aantrekkelijke leefomgeving te ontwikkelen	23
5.1.5	Pijler 3: Het grondgebied mobiliseren voor de ontwikkeling van de stedelijke economie	24
5.1.6	Pijler 4: Het grondgebied mobiliseren om van mobiliteit een ontwikkelingsfactor te maken voor duurzame stadsontwikkeling	25
5.1.7	Ligging op de algemene kaarten van het GPDO	25
5.1.8	Ligging op de gedetailleerde kaarten	33
5.1.9	Besluit	38
5.2	Gemeentelijk Ontwikkelingsplan (GemOP)	38

5.2.1	Presentatie van het plan	38
5.2.2	Analyse ten opzichte van de beleidslijnen van het GemOP	38
5.2.3	Analyse ten opzichte van de algemene inrichtings- en verplaatsingsmaatregelen van het GemOP	41
5.2.4	Ligging op de kaarten van het GemOP.....	42
5.2.5	Besluit	49
6	Besluit	50
6.1	Balans van de uitdagingen.....	50
6.2	Mogelijke ontwikkelingen na de opheffing	50
6.3	Motivatie van de gedeeltelijke opheffing	50
7	Bijlagen	51

1 Inleiding

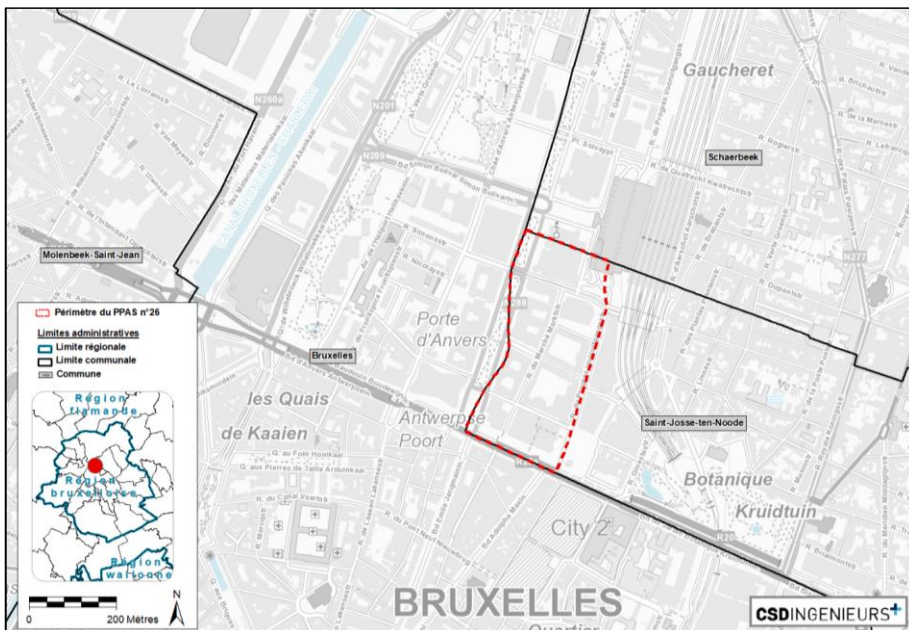
1.1 Lokalisatie

De perimeter van het BBP nr. 26, de 'Wijk van het Noordstation', waarop de gedeeltelijke opheffing betrekking heeft, is gelegen in het uiterste westen van de gemeente Sint-Joost-ten-Node, nabij het station Brussel-Noord en de Vijfhoek van de Stad Brussel.

In het noorden, het westen en het zuiden stemt de perimeter van het BBP nr. 26 overeen met de gemeentegrenzen. Het grenst dus aan de gemeentelijke grondgebieden van de Stad Brussel en van Schaarbeek.

In de omgeving van de perimeter is er een gemengd gebouwenbestand dat voornamelijk bestaat uit grote moderne kantoorcomplexen. In de wijk staan enkele iconische gebouwen zoals het Noordstation en de Proximus-torens.

De volgende figuur toont de lokalisatie van de perimeter op lokale schaal.



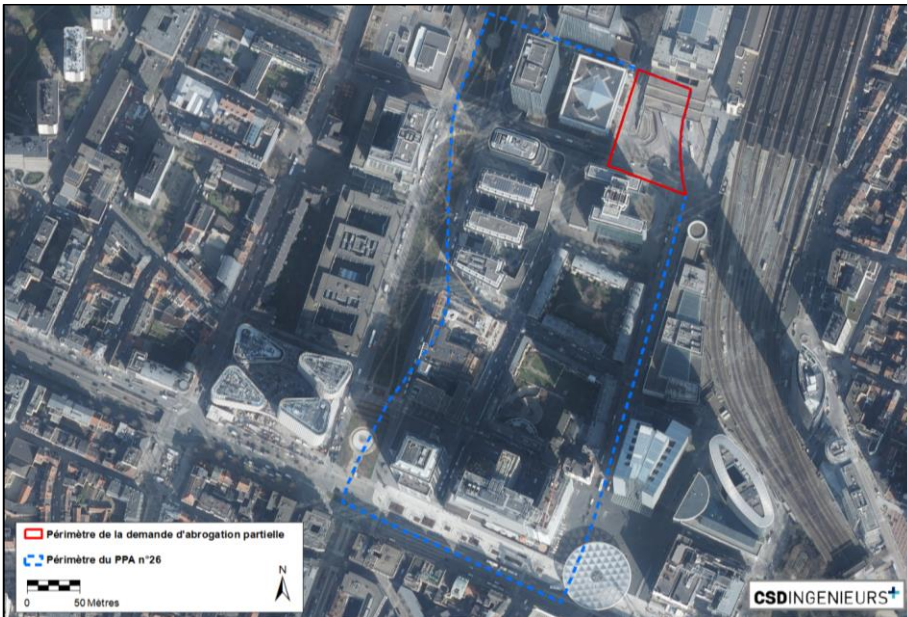
Figuur 1 : Lokalisatie van het BBP nr. 26 'Noordwijk' op lokale schaal (ill. : CSD; beeld IGN 2022)

Het volledige grondgebied dat wordt gedekt door het BBP beslaat een oppervlakte van ongeveer 105.600 m².

Het omvat de 9 huizenblokken die gelegen zijn tussen de Simon Bolivarlaan, de Koning Albert II-laan, de Bolwerklaan en de Vooruitgangsstraat. De noordelijke grens van het BBP nr. 26 doorkruist het huizenblok van de Proximus-torens en het zuidelijke deel van het CCN (Communicatiecentrum Noord).

1.2 Reikwijdte en uitdagingen van de gedeeltelijke opheffing

Het grondgebied van het BBP nr. 26 omvat 9 verstedelijkte huizenblokken. Dit plan heeft talrijke wijzigingen ondergaan (hieronder beschreven), zodat het oorspronkelijke plan nog enkel betrekking heeft op huizenblok 1 (dat wordt ingenomen door het Manhattan-Sheraton-gebouw) en op een klein deel van huizenblok 9 waarop deze gedeeltelijke opheffing betrekking heeft. Dit deel beslaat een oppervlakte van 5.888 m².



Figuur 2 : Afbakening van het voorwerp van de gedeeltelijke opheffing van het BBP nr. 26 'Noordwijk'
(ill. : CSD; beeld UrbIS Data ©2022 CIRB)

Het verzoek om gedeeltelijke opheffing betreft dus slechts een deel van huizenblok 9 van het BBP nr. 26 dat werd goedgekeurd bij koninklijk besluit van 17 februari 1967. Het heeft betrekking op de site die wordt begrensd door:

- De gemeentegrens met Schaarbeek (in het noorden);
- De gebogen grens van het BBP nr. 26 (in het oosten);
- De grens met het huizenblok 4 in de Koolbrandersstraat (in het zuiden);
- De grens met het huizenblok 9 op de rooilijn van de Vooruitgangsstraat. ||

In de bestaande rechtstoestand wordt de site door het BBP nr. 26 uitsluitend bestemd voor verkeer (zie gedetailleerde toestand hierna).

In de bestaande feitelijke toestand omvat de site een deel van het CCN-gebouw (Communicatiecentrum Noord) en een voor het publiek toegankelijke open ruimte (het Noordplein). Dit wordt begrensd door de drie takken van de Vooruitgangsstraat. Naast een deel van de openbare weg omvat het ook bus- en taxibanen, een ingangsstrook naar de ondergrondse parking van het CNN, voetgangersruimten en een Villo!-station.

Commenté [VK1]: Je ne suis pas certaine de comprendre cette phrase?

Commenté [GM2R1]: A voir avec Stanislas ; je propose que l'on simplifie par : " La limite avec l'îlot n°9 à l'alignement de la rue du Progrès. (pour éviter que l'on ne se perde dans des considérations trop précises avant même d'avoir présenté le PPAS n°26...)

Commenté [MS3R1]: OK

Commenté [GM4R1]: Modification faite

Commenté [VK5]: Est-ce que ces deux alinéas ne se contredisent pas?

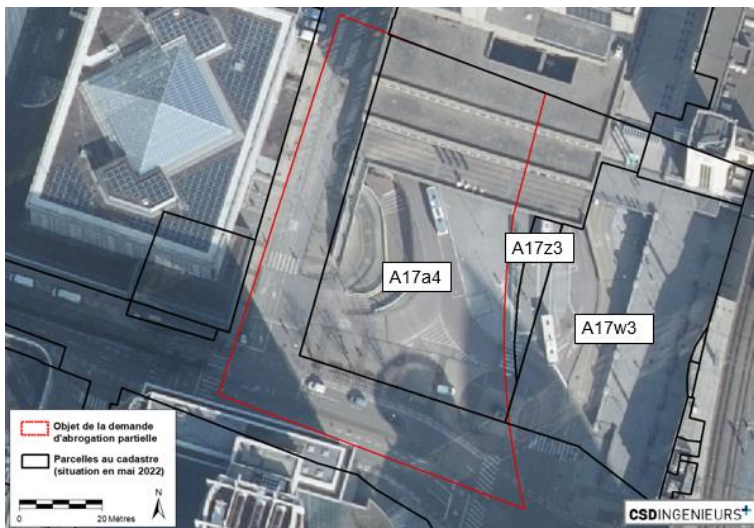
Commenté [GM6R5]: Situation existante de droit / de fait --> J'ai modifié mais à voir avec Stanislas



Figuur 3: Lokalisatie van de zone waarop het verzoek tot gedeeltelijke opheffing betrekking heeft (ill. : CSD; beeld UrbIS Data ©2022 CIRB)

1.3 Kadastrale toestand van de site

Het gebied waarvoor de opheffing wordt gevraagd bestrijkt slechts één kadastraal perceel: het perceel nr. A17a4, met kadastrale omschrijving 2^e afdeling, sectie A. Onderstaande figuur toont ter informatie de bekende kadastrale toestand van de site (op 24 mei 2022).



Figuur 4: Kadastrale toestand (ill. : CSD; beeld CadGis - meest recente situatie op 24/05/2022 , achtergrond kaart: beeld UrbIS Data ©2022 CIBG)

BBP nr. 26 'Wijk van het Noordstation' | Ontwerp van gedeeltelijke opheffing **Erreur ! Nom de propriété de document inconnu.** **Erreur ! Nom de propriété de document inconnu.** **Erreur ! Nom de propriété de document inconnu.**

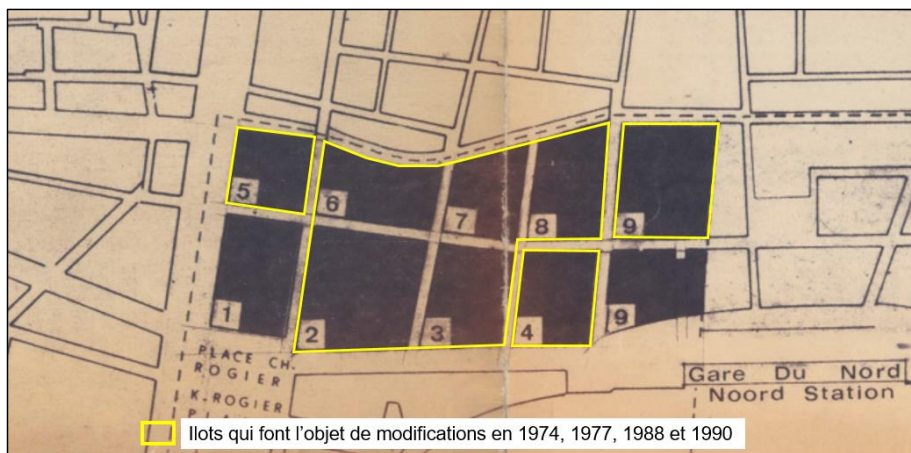
2 Presentatie van het plan

2.1 Geschiedenis van het BBP

2.1.1 Woord vooraf

Het oorspronkelijke BBP nr. 26 dateert van 17 februari 1967 (Besluit D2273/26).

Vervolgens werden er viermaal wijzigingen in aangebracht. De gewijzigde huizenblokken zijn de huizenblokken nr. 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 en een deel van het huizenblok 9 (zie onderstaande figuur).



Figuur 5: Opeenvolging van de verschillende wijzigingen van het BBP nr. 26 (ill. : CSD; gemeentebestuur van Sint-Joost-ten-Node)

In het gemeentearchief zijn de opeenvolgende wijzigingen opgenomen in chronologische volgorde. Onderstaande tabel toont een besluit tot volledige herziening dat dateert van 12 juli 1971. Er bestaat echter geen enkel wijzigingsplan waaruit blijkt dat deze volledige herziening werd uitgevoerd. De herziening is in het stadium van een intentie gebleven.

Tabel 1: Geschiedenis van de handelingen met betrekking tot het BBP nr. 26 (bron: gemeentebestuur van Sint-Joost-ten-Node)

1967.	BBP nr. 26 - Noord huizenblok 1 - KB 17-02-67 - plan
1967.	BBP nr. 26 - Noord huizenblok 1 - KB 17-02-67
1971.	BBP nr. 26 - Noord huizenblok 1 - Besluit tot volledige herziening 12-07-71
1974.	BBP nr. 26 - Noord huizenblok 4 - KB 07-01-74 - plan
1974.	BBP nr. 26 - Noord huizenblok 4 - KB 07-01-74 - stedenbouwkundige voorschriften
1974.	BBP nr. 26 - Noord huizenblok 4 - KB 07-01-74
1977.	BBP nr. 26 - Noord huizenblok 9 - KB 12-04-77 - plan
1977.	BBP nr. 26 - Noord huizenblok 9 - KB 12-04-77 - stedenbouwkundige voorschriften
1977.	BBP nr. 26 - Noord huizenblok 9 - KB 12-04-77
1988.	BBP nr. 26 - Noord huizenblok 5 - KB 15-04-88 - plan
1988.	BBP nr. 26 - Noord huizenblok 5 - KB 15-04-88 - stedenbouwkundige voorschriften
1988.	BBP nr. 26 - Noord huizenblok 5 - KB 15-04-88
1989.	BBP nr. 26 - Noord huizenblokken 2, 3, 6, 7 en 8 bestemmingsplan van het onteigeningsplan



2.1.2 Oorspronkelijk plan en lijst van de wijzigingen

Algemene presentatie van het oorspronkelijke plan

De huizenblokken voldoen aan de voorschriften van het besluit D2273/26 van 17/02/1967

Het BBP nr. 26 bepaalt verschillende bestemmingen per zone: een verkeerszone (aangeduid in het geel), een bouwzone (aangeduid in het grijs, oranje en roze) en een zone voor groene ruimte (aangeduid in het groen).

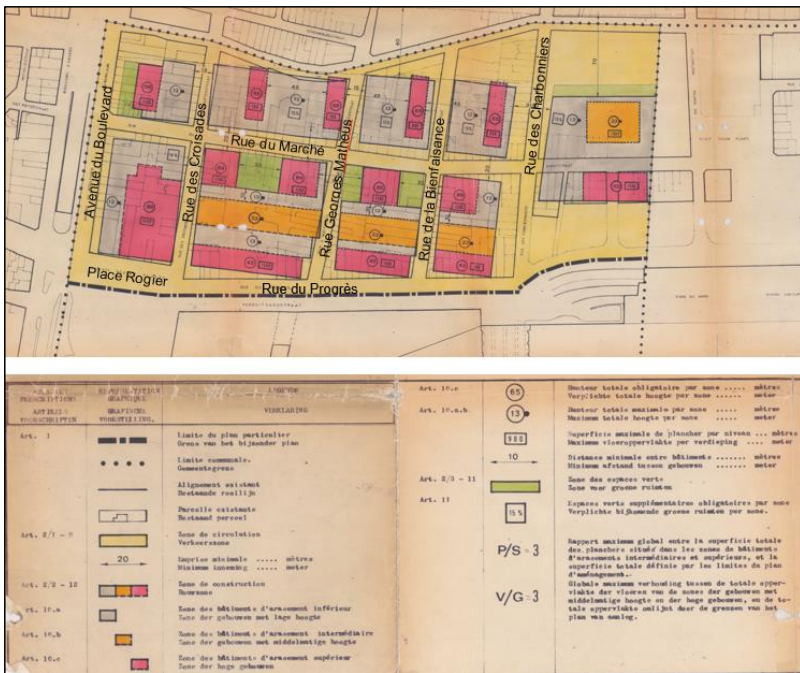
In de grafische voorschriften specificceert het oorspronkelijke BBP de grondinname van de gebouwen en de verplichte en maximale totale hoogte per zone. Ook de maximale vloeroppervlakte per verdieping en de minimumafstand tussen de gebouwen is aangegeven. De verplichte bijkomende groene ruimte per zone bedraagt 15%.

Na de opeenvolgende wijzigingen die hierna worden beschreven, blijven in dit oorspronkelijke plan alleen huizenblok 1 (links onderaan op de onderstaande afbeelding) en de verkeerszone van kracht.

Commenté [VK7]: J'imagine que c'est l'introduction pour parler de la modification relative à l'îlot 1? A préciser.

Commenté [GM8R7]: Ok mais à voir avec Stanislas ? Faire un paragraphe d'introduction ?

Commenté [MS9R7]: L'îlot est uniquement la partie bâtie. Dès lors, la zone de circulation non modifiée ci-après ne fait pas partie de l'îlot mais reste d'application.



Figuur 6 : Uittreksel uit het oorspronkelijke plan van het BBP nr. 26 (bron: gemeentebestuur van Sint-Joost-ten-Node)

De doelstellingen van het BBP nr. 26 zijn:

- Realisatie van een grootschalig vastgoedprogramma voor de bouw van een nieuwe gemengde wijk ten noorden van de Vijfhoek, met verschillende bestemmingen (huisvesting, administratie en handel);

BBP nr. 26 'Wijk van het Noordstation' | Ontwerp van gedeeltelijke opheffing **Erreur ! Nom de propriété de document inconnu.** **Erreur ! Nom de propriété de document inconnu.** **Erreur ! Nom de propriété de document inconnu.**

- Vaststelling van de verhoudingen voor deze ontwikkeling (maximumoppervlakte per verdieping, percentage groene ruimte, V/G =3);
- Mogelijk maken van rechtekking en verbreding voor de doorgang van de Koning Albert II-laan;
- Integratie van nieuwe open ruimten en doorgangen (met name het Noordplein, voor het CCN).

Specifieke wijziging van huizenblok 4 en zijn directe omgeving

Huizenblok 4 voldoet aan de voorschriften van het besluit D2273/26A van 07/01/1974

In het oorspronkelijke plan werd een wijziging aangebracht in uitsluitend huizenblok 4 en zijn directe omgeving, gelegen tussen de Vooruitgangstraat, de Koolbrandersstraat, de Marktstraat en de Weldadigheidsstraat.

Het betreft voornamelijk wijzigingen in de inplanting en het bouwprofiel van de gebouwen.



Figuur 7 : Uittreksel uit het BBP voor huizenblok nr. 4 (bron: gemeentebestuur van Sint-Joost-ten-Node)

De wijzigingen in huizenblok 4 ten opzichte van het oorspronkelijke BBP zijn hierna aangeduid.

1967	1974
------	------



Grijs: lage gebouwen
Maximumhoogte 13 m
Oranje: middelhoge gebouwen
Maximumhoogte 23 m
Roze: hoge gebouwen
Verplichte hoogte van 89 en 43 m, met respectievelijk 1.200 en 500 m² maximale vloeroppervlakte per verdieping

Grijs/blauw: lage gebouwen
Maximumhoogte 13 m
Oranje: middelhoge gebouwen
Maximumhoogte 27 m
Roze: hoge gebouwen
Maximumhoogte 95 m
max. 2.000 m² per verdieping
Toevoeging van verticale en horizontale openbare verbindingen

Specifieke wijziging van huizenblok 4 en van een deel van zijn directe omgeving

Huizenblok 9 volgt de voorschriften van het besluit D2273/26G van 15/04/1988

Deze wijziging betreft het huizenblok 9 en een deel van de directe omgeving daarvan, dat wil zeggen de verkeerszones ten westen en ten zuiden van het huizenblok. Deze zone wordt begrensd door de westelijke, noordelijke en zuidelijke grenzen zoals die zijn vastgesteld in het oorspronkelijke plan en door de huidige rooilijn van de Vooruitgangsstraat. Aangezien de herziening niet van invloed is op de verkeerszone aan de oostkant, blijft deze bestemming van kracht zoals in het oorspronkelijke plan.

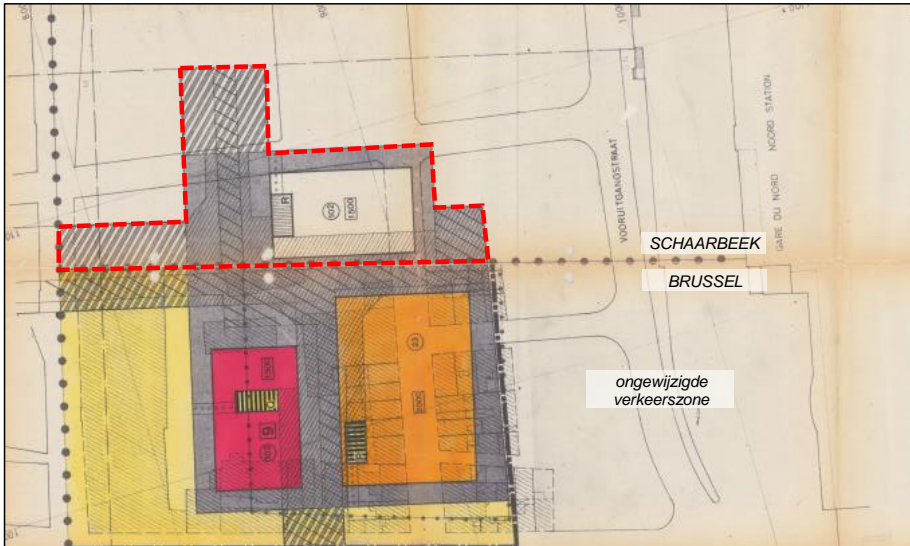
Het deel dat op de onderstaande figuur wordt omlijnd door een rode stippellijn is indicatief aangezien het op het gemeentelijke grondgebied van Schaarbeek gelegen is.

De wijzigingen betreffen hoofdzakelijk de inplanting en de toevoeging van openbare horizontale verbindingen in dit huizenblok.

Commenté [VK10]: Idem commentaire précédent.

Commenté [VK11]: Ne faut-il pas préciser que cette modification ne concerne pas la totalité de l'îlot 9?

Commenté [GM12R11]: J'ai ajouté "une portion" de l'îlot 9 --> A voir si cela est suffisant ? (Normalement la phrase suivante permet de comprendre ?)



Figuur 8 : Uittreksel uit het BBP voor een deel van huizenblok 9 (bron: gemeentebestuur van Sint-Joost-ten-Node)

Commenté [VK13]: Sur une partie de l'îlot 9?
 Commenté [GM14R13]: Effectivement, je modifie

De wijzigingen voor een deel van huizenblok 9 zijn hierna aangeduid.

1967	1977
<p>Grijs: lage gebouwen Maximumhoogte 13 m Oranje: middelhoge gebouwen Maximumhoogte 23 m</p>	<p>Geen wijzigingen in de bouwprofielen en de vloeroppervlakten per verdieping Wijziging in de inplanting (omkering oost/west in de belangrijkste zones) Toevoeging van horizontale openbare verbindingen</p>



2.000 m ² maximaal vloeroppervlak per verdieping	
Roze: hoge gebouwen	
Maximumhoogte 102 m	
1.500 m ² maximaal vloeroppervlak per verdieping	

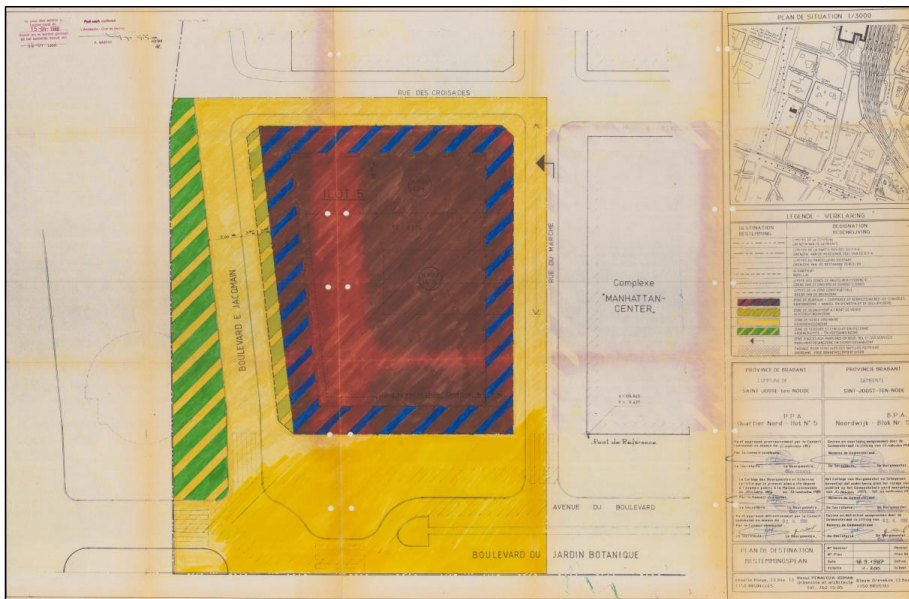
Het deel waarop dit ontwerp van opheffing betrekking heeft, is op de figuur links hierboven omlind met een doorlopende rode lijn (oorspronkelijke verkeerszone).

Specifieke voorschriften voor huizenblok 5

Huizenblok 5 volgt de voorschriften van het besluit D2273/26G van 15/04/1988

Deze gedeeltelijke wijziging van het oorspronkelijke BBP betreft enkel huizenblok 5, gelegen tussen de Kruisvaartenstraat, de Marktstraat en de Emile Jacquainlaan.

Zoals gezegd betreffen de wijzigingen vooral de inplanting van de gebouwen in dit huizenblok. Deze wijziging omvat ook nauwkeurigere voorschriften voor de bestemmingen (met name zones voor wegenis) en voor de volumes en kenmerken van de gebouwen.



Figuur 9 : Uittreksel uit het BBP voor huizenblok 5 (bron: gemeentebestuur van Sint-Joost-ten-Node)

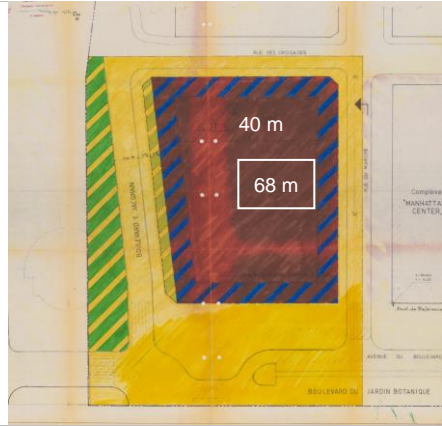
De wijzigingen voor huizenblok 5 zijn hierna aangeduid.

1967	1988
------	------

BBP nr. 26 'Wijk van het Noordstation' | Ontwerp van gedeeltelijke opheffing **Erreur ! Nom de propriété de document inconnu.** **Erreur ! Nom de propriété de document inconnu.**

Commenté [VK15]: La légende est-elle correcte?

Commenté [GM16R15]: Effectivement



Grijs: lage gebouwen
 Maximumhoogte 13 m
 Roze: hoge gebouwen
 Maximumhoogte 135 m
 1.100 m² maximaal vloeroppervlak per verdieping
 Groene ruimte

Toevoeging van een kantoorzone, handelszaken en diensten op de benedenverdieping (blauwe streepjes)
 Toevoeging van een doorgangzone aan de straatkant (lichtgroene streepjes)
 Toevoeging van een groenzone en voetgangersdoorgang (donkergroene streepjes)
 Hoogte beperkt tot 40 en 68 m

Specifieke voorschriften voor de huizenblokken 2, 3, 6, 7 en 8

De huizenblokken 2, 3, 6, 7 en 8 voldoen aan de voorschriften van het besluit D2273/ 26H van 19/04/1990

Bij het opstellen van dit document hebben de auteurs geen schriftelijke voorschriften gevonden bij het plan van deze wijziging van het BBP. De belangrijkste wijzigingen van de huizenblokken ten opzichte van het oorspronkelijke BBP hebben betrekking op de inplanting van de gebouwen en op de achteruitbouwstroken. Deze wijziging introduceert daarnaast ook functies met verduidelijking van de bestemmingen (hotels / woningen en bedrijven / administratieve activiteit met toegelaten diensten / zone voor binnenplaatsen en tuinen enz.).



Figuur 10 : Gedeeltelijke wijziging van het BBP [voor de huizenblokken 2, 3, 6, 7 en 8 (bron: gemeentebestuur van Sint-Joost-ten-Node)]

Commenté [VK17]: Idem, je ne pense pas que la légende soit correcte.

Commenté [GM18R17]: Effectivement

2.2 Doelstellingen en uitdagingen van het plan

Het hoofdoel van het oorspronkelijke BBP nr. 26 is de verstedelijking van de 9 huizenblokken (tussen de Simon Bolivarlaan, de Koning Albert II-laan, de Bolwerklaan en de Vooruitgangsstraat) door de realisatie van een grootschalig vastgoedprogramma voor de bouw van een nieuwe gemengde wijk ten noorden van de Vijfhoek.

Op de luchtfoto van 1930-1935 is te zien dat de verschillende huizenblokken toen bijna volledig werden ingenomen door mandelige gebouwen.



Figuur 11 : Historische evolutie - Orthofotoplan van 1930-1935 (ill. : CSD; beeld UrbIS Data ©2022 CIRB)

Het onderstaande orthofotoplan uit 1961 toont het begin van de werken voor de bouw van het station Brussel-Noord, vlak voor de goedkeuring van het oorspronkelijke BBP van 1967.

De gebouwen in het oostelijk deel van huizenblok 9 werden afgebroken om een openbare ruimte te creëren.



Figuur 12 : Historische evolutie - Orthofotoplan van 1961 (ill. : CSD; beeld UrbIS Data ©2022 CIRB)

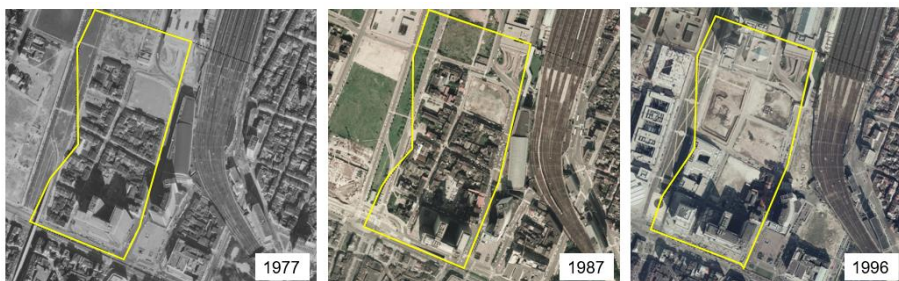
3 Bestaande feitelijke toestand

3.1 Algemene evolutie sinds de goedkeuring van het oorspronkelijke plan

De luchtfoto van het huizenblok in 1977 toont grootse afbraakwerken in huizenblok 9. De bouw van het Manhattan-Sheraton-gebouw is al zichtbaar. De andere huizenblokken worden nog hoofdzakelijk ingenomen door traditionele gebouwen.

Het orthofotoplan van 1987 toont de voortzetting van de werkzaamheden aan het station Brussel-Noord. In de andere huizenblokken die worden gedekt door het BBP nr. 26 worden enkele (kleine) wijzigingen aangebracht.

Op de luchtfoto van 1996 is er veel veranderd: alle traditionele gebouwen zijn afgebroken. De percelen van de huizenblokken 1, 2, 5 en 6 worden al bezet door kantoorgebouwen en voorzieningen. De andere huizenblokken zijn in aanbouw.



Figuur 13 : Historische evolutie - Orthofotoplan van 1977, 1987 en 1996 (ill. : CSD; beeld UrbIS Data ©2022 CIRB)

De wederopbouw van de wijk wordt begin jaren 2000 voltooid; op het orthofotoplan van 2004 zijn alle gebouwen voltooid. Sinds 2004 zijn er geen belangrijke wijzigingen meer gebeurd.



Figuur 14 : Historische evolutie - Orthofotoplan van 2004 (ill. : CSD; beeld UrbIS Data ©2022 CIRB)

3.2 Beschrijving van de huidige bezetting

Het verzoek tot gedeeltelijke opheffing heeft betrekking op een openbaar plein (Noordplein) met een oppervlakte van 5.848 m² en op een zuidelijk deel van het CCN-gebouw dat begin jaren 1990 deels op dit perceel werd gebouwd.

Het plein is toegankelijk voor het publiek en is bijna volledig verhard; Er staan slechts zes bomen aan de kant van de Koolbrandersstraat (in het zuiden van het plein). Het plein ligt onderaan het Noordstation; het station is toegankelijk via een buitentrap aan de westkant van het plein. Een tweede trap verbindt



het plein met het Noordstation; deze trap valt echter buiten de perimeter van het voorwerp van het verzoek tot gedeeltelijke opheffing.

Op het plein bevinden zich verschillende in- en uitstapzones voor de bussen van De Lijn. Daardoor zijn verschillende bushaltes van De Lijn aanwezig (lijnen 126, 127, 128, 129, 212, 213, 214, 230, 231, 232, 240, 241, 242, 243, 245, 250, 251, 260, 270, 271, 272, 318, 351, 355, 358, 410, 460, 461, 470 en 471).

Foto vanaf een van de bushaltes (bron: CSD, mei 2022)



Foto vanaf de buitentrap naar het midden van het plein (bron: CSD, mei 2022)



Aan de westkant van het plein bevinden zich ook de ingangsstroken van de twee ondergrondse parkings. De ene is een privéparking, de andere een openbare parking. De openbare parking is uitsluitend voorbehouden voor de reizigers van het Noordstation (115 parkeerplaatsen en 1 parkeerplaats voor PBM). De parking wordt beheerd door Interparking en is 24 uur per dag, 7 dagen per week open. Aan de westkant van het plein bevinden zich ook vijf taxistandplaatsen onder de trap, naast de ingangsstroken van de parkings.

Een Villo!-station (station 58 - 'Noordstation') bevindt zich ten zuiden van de perimeter van het verzoek tot gedeeltelijke opheffing. Het stelt 26 fietsen ter beschikking (waaronder ook elektrische fietsen).

In het midden van het Noordplein staat het standbeeld 'Au Solstice' van Paul Jouret (referentie Urban: 62228)¹.

Foto in de richting van de trap (bron: CSD, mei 2022)



Foto van het standbeeld 'Au Solstice' (bron: CSD, mei 2022)



¹ [Au Solstice / Brussels Hoofdstedelijk Gewest - Inventaris van het roerend erfgoed \(heritage.brussels\)](#)
BBP nr. 26 'Wijk van het Noordstation' | Ontwerp van gedeeltelijke opheffing **Erreur ! Nom de propriété de document inconnu.** **Erreur ! Nom de propriété de document inconnu.**

4 Bestaande rechtstoestand

4.1 Gewestelijk bestemmingsplan (GBP)

4.1.1 Woord vooraf

Het voorwerp van het verzoek tot opheffing is in het GBP opgenomen in 'administratiegebied', na een erratum op de bestemmingskaart van het Gewestelijk Bestemmingsplan, bekendgemaakt in het Belgisch Staatsblad op 28/07/2020. Dit besluit omschrijft het gebied waarop het erratum betrekking heeft als volgt²:

"Het terrein gekadastreerd 21014 Sint-Joost-ten-Node, Eerste afdeling, Sectie A, 17V3, deel van het Noordplein grenzend aan het huizenblok gelegen op het grondgebied van de gemeenten Sint-Joost-ten-Node en Schaarbeek, begrepen tussen het Solvayplein, de Vooruitgangsstraat, Koolbrandersstraat en spoorweg stond hierop oorspronkelijk aangegeven als wegenis.»

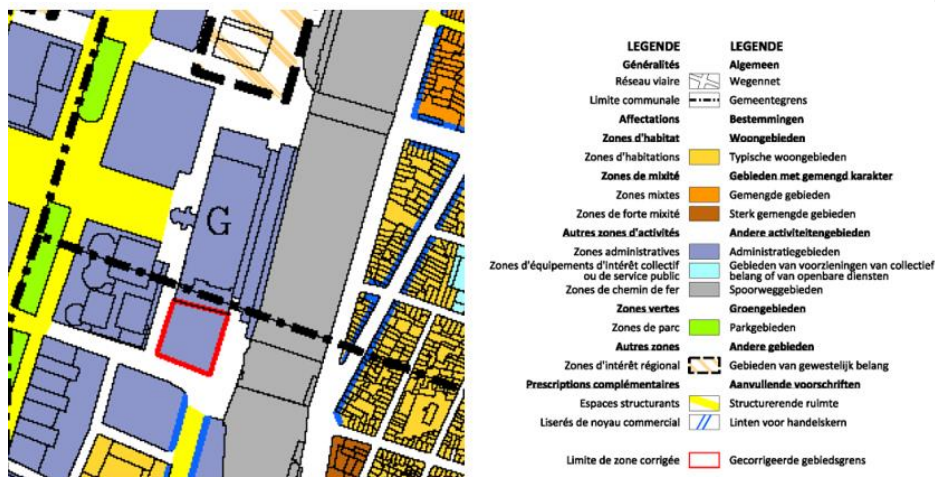
De redenen voor het erratum zijn de volgende³:

"Uitgaand van de vaststelling dat het beoogde perceel ten volle deel uitmaakt van de mede-eigendom van het CCN en dat het CCN-gebouw bestemd is als administratiegebied.

Dat ingevolge een materiële fout plaat 2/6 van de bodembestemmingskaart het perceel 17V3 vermeldt als wegenis terwijl het de intentie was om het te bestemmen als administratiegebied.

Dat derhalve de materiële fout verbeterd te worden op plaat 2/6 van Kaart 3 - Bodembestemming van het Gewestelijk Bestemmingsplan door het volledige perceel 17V3 te bestemmen als administratiegebied.

De correctie wordt hieronder weergegeven op een uittreksel van de kaart van de bodembestemmingen van het Gewestelijk Bestemmingsplan."



Figuur 15 : GBP - Integratie van het erratum (ill. Uittreksel uit het besluit van 28/07/2020 tot vaststelling van de grenzen van het erratum)

² Uittreksel uit het besluit houdende het erratum

³ Uittreksel uit het besluit houdende het erratum

Commenté [VK19]: Je propose de reprendre la motivation de l'erratum qui n'est pas long et est explicite.

Commenté [GM20R19]: Ok ; fait



De onderstaande figuur legt de grenzen van het administratiegebied vast na het erratum van 28/07/2020 en de perimeter van het voorwerp van het verzoek tot gedeeltelijke opheffing.



Figuur 16 : GBP - Grenzen van het administratiegebied volgens het GBP na het erratum van 28/07/2020 (ill. : CSD; beeld UrbIS Data ©2022 CIBG en op basis van het uittreksel van het besluit van 28/07/2020 tot vaststelling van de grenzen van het erratum)

4.1.2 Betrokken algemene voorschriften

"0.2. De aanleg van groene ruimte is zonder beperking toegelaten in alle gebieden, namelijk om bij te dragen tot de verwezenlijking van het groen netwerk. Buiten de programma's voor de gebieden van gewestelijk belang wordt in de aanvragen om een stedenbouwkundig attest, stedenbouwkundige vergunning of verkavelingsvergunning die betrekking hebben op een grondoppervlakte van minstens 5.000 m² voorzien in de instandhouding of de aanleg van groene ruimten die minstens 10 % van die grondoppervlakte beslaan, daarin begrepen één of meer groene ruimten uit één stuk met een grondoppervlakte van 500 m² elk.

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

"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. (...) Wanneer die voorzieningen geen deel uitmaken van de door de bijzondere voorschriften toegestane activiteiten of wanneer de vloeroppervlakte, zoals toegestaan door de bijzondere voorschriften van het gebied, wordt overschreden, zijn zij aan de speciale regelen van openbaarmaking onderworpen.

"0.13. De ondergrondse infrastructuurwerken mogen geen afbreuk doen aan de bestemming van de terreinen waarop de werken worden uitgevoerd en waarop die bovengrondse infrastructures niet aanwezig zijn."

4.1.3 Betrokken bijzondere voorschriften: administratiegebieden

"7. Administratiegebieden

"7.1. Deze gebieden zijn bestemd voor kantoren en woningen. Zij kunnen ook worden bestemd voor hotels en voorzieningen van collectief belang of van openbare diensten.

7.2. Deze gebieden kunnen ook worden bestemd voor productieactiviteiten voor zover ze verenigbaar zijn met de bestemmingen bedoeld in 7.1.

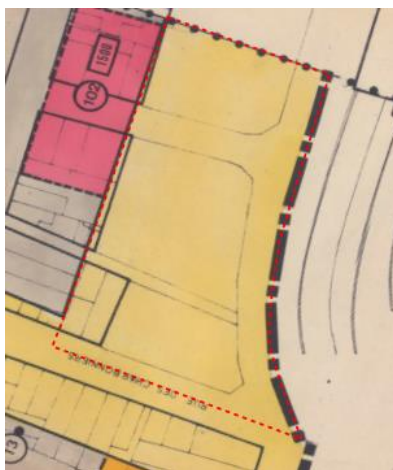
7.3. Deze gebieden kunnen ook worden bestemd voor handelszaken waarvan de vloeroppervlakte niet meer dan 1.000m² per project en per gebouw bedraagt.

De vergroting van de vloeroppervlakte kan worden toegelaten nadat de handelingen en werken zullen onderworpen zijn aan de speciale regelen van openbaarmaking.

7.4. De stedenbouwkundige kenmerken van de bouwwerken en installaties stemmen overeen met het omliggend stedelijk kader; wijzigingen eraan zijn onderworpen aan de speciale regelen van openbaarmaking. »

4.1.4 Overzichtstabel

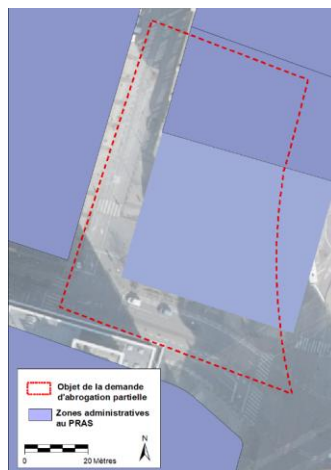
Bestaande rechtstoestand - BBP nr. 26



Figuur 17 : Het voorwerp van het verzoek tot opheffing volgens het BBP nr. 26 (bron: Brugis, 2022)

Het voorwerp van het verzoek tot opheffing is bestemd als 'verkeerszone'. Deze zone is hoofdzakelijk voorbehouden voor mechanisch of voetgangersverkeer en voor beplantingen.

Plan na opheffing - Terug naar GBP



Figuur 18 : Het voorwerp van het verzoek tot opheffing volgens het GBP (bron: Brugis, 2022)

De voorschriften van het 'administratiegebied' omvatten behalve kantoren ook huisvesting als hoofdbestemming. Hotels en voorzieningen zijn toegestaan als secundaire bestemming.



<p>Zowel private als openbare bestemmingen zijn toegestaan.</p> <p>Het openbaar voetgangersverkeer boven de grond zal toegangsmogelijkheid verlenen tot alle gebouwen die ingeplant zijn op het peil van dit verkeer.</p> <p>Dit verkeer zal via de benedenverdiepingen bereikbaar zijn vanaf het verkeer op de grond.</p> <p>Het aantal, de ligging en de eigenschappen van deze verbindingen en van de verbindingen tussen de diverse eenheden van benedenverdiepingen worden bepaald door de gemeentelijke overheid.</p>	<p>Onder bepaalde voorwaarden zijn productieactiviteiten en handelszaken toegelaten. .</p>
---	--

4.2 Gewestelijke stedenbouwkundige verordening (GSV)

<i>Bestaande rechtstoestand - BBP nr. 26</i>	<i>Toestand na opheffing - Terug naar de GSV</i>
<p>Het betreft een zone voor wegenis, dus is Titel VII van de GSV van toepassing (<i>'De wegen, de toegangen ertoe en de naaste omgeving ervan'</i>).</p> <p>Alle artikelen van titel VII zijn van toepassing.</p>	<p>Toepassing van titel VII voor de zone voor wegenis en van Titel I voor de bouwprofielen.</p> <p>Alle artikelen van Titel I (<i>'Kenmerken van de bouwwerken en hun naaste omgeving'</i>) zijn van toepassing, evenals titel VII voor de wegen (Vooruitgangsstraat en Koolbrandersstraat).</p>

4.3 Gemeentelijke reglementen

4.3.1 Gemeentelijke stedenbouwkundige verordening / bouwverordening

Presentatie van de GemSV

De GemSV geeft de gedragslijn aan die de gemeente Sint-Joost-ten-Node hanteert op het vlak van stedenbouw. Ze werd door de Regering goedgekeurd op 30 april 2009.

De GemSV is opgebouwd als volgt:

- TITEL I. ALGEMENE BEPALINGEN.
 - Hoofdstuk I: Definities
- TITEL II AANZICHT VAN DE GEBOUWEN;
 - Hoofdstuk I: Bekleding van de gevels;
 - Hoofdstuk II: Dakmaterialen;

BBP nr. 26 'Wijk van het Noordstation' | Ontwerp van gedeeltelijke opheffing **Erreur ! Nom de propriété de document inconnu.** **Erreur ! Nom de propriété de document inconnu.**

- Hoofdstuk III: Lijstwerk en versiering van de gevels, aan de gebouwen bevestigde toebehoren;
 - Hoofdstuk IV: Schrijnwerk;
 - Hoofdstuk V: Straal- en paraboolantennes en de technische installaties voor luchtkoeling en/of luchtafzuiging
- TITEL III. TERRASSEN⁴;
 - Hoofdstuk I: Opstellen van terrassen;
 - Hoofdstuk II: Displays;
 - Hoofdstuk III: Plantenbakken;
 - Hoofdstuk IV: Overige voorschriften;
 - TITEL IV PLAATSING VAN GOEDEREN OP DE OPENBARE WEG
 - Hoofdstuk I: Plaatsing van goederen;
 - Hoofdstuk II: Grills.

Analyse van het verzoek tot gedeeltelijke opheffing

<i>Bestaande rechtstoestand - BBP nr. 26</i>	<i>Toestand na opheffing - Terug naar de GemSV</i>
<p>Titel I ('Algemene bepalingen') en titel IV ('Plaatsing van goederen op de openbare weg') zijn van toepassing op de site.</p> <p>De twee hoofdstukken van Titel IV zijn van toepassing op de site.</p>	<p>Aangezien het terrein bebouwbaar wordt, zijn twee titels van toepassing op de site. Het betreft de volgende titels:</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ Titel II: Aanzicht van de gebouwen. ■ Titel III: Terrassen. <p>De twee hoofdstukken van Titel IV zijn van toepassing op de site.</p>

4.4 Andere toepasselijke bepalingen

Het SVC (Stadsvernieuwingscontract) Brabant - Noord - Sint-Lazarus dekt de site die het voorwerp is van het verzoek tot gedeeltelijke opheffing. Dit SVC bestaat uit een reeks operaties voor stedelijke heropleving van het type vastgoed, herkwalificatie van de openbare ruimte en sociale cohesie, uitgevoerd door gewestelijke en gemeentelijke overheidsinstellingen.

Het programma van het SVC omvat 22 projectfiches met verschillende interventies die volledig of gedeeltelijk worden gefinancierd door het SVC.

Op de site zijn er geen specifieke acties die het voorwerp zijn van het verzoek tot gedeeltelijke opheffing.

⁴ "Gedeelte van het domein van de openbare weg waarop een zaak toelaten werd om meubilair, tafels, stoelen, parasols en zonnetenten te plaatsen".



5 Analyse ten opzichte van de strategische plannen

5.1 Gewestelijk Plan voor Duurzame Ontwikkeling (GPDO)

5.1.1 Presentatie van het plan

Het Gewestelijk Plan voor Duurzame Ontwikkeling (GPDO) is het strategische document dat de doelstellingen en prioriteiten voor de ontwikkeling van het Gewest bepaalt volgens de economische, sociale, ecologische en mobiliteitsbehoeften op middellange en lange termijn. Het GPDO werd door de Regering goedgekeurd op 12 juli 2018. Het trad in werking op 20 november 2018.

Het GPDO heeft de ambitie om *'van Brussel een gewest te maken dat aantrekkelijker is, meer sociaal inclusief, meer economisch concurrerend, creatiever in onderzoek, groener en efficiënter in het gebruik van energie en grondstoffen.'* »

Het GPDO deelt de ruimtelijke ordening en de regionale projecten op rond vier grote pijlers:

- Het grondgebied mobiliseren om de basis van de territoriale ontwikkeling vast te leggen en nieuwe wijken te ontwikkelen.
- Het grondgebied mobiliseren om een aangename, duurzame en aantrekkelijke leefomgeving te ontwikkelen.
- Het grondgebied mobiliseren voor de ontwikkeling van de stedelijke economie.
- Het grondgebied mobiliseren om de multimodale verplaatsing te bevorderen.

Het GPDO territorialiseert de visie en de ambities van het Gewest aan de hand van 8 algemene kaarten:

1. [Ruimtelijke ruggengraat en visie voor Brussel](#)
2. [Grote grondreserves](#)
3. [Groen en blauw netwerk](#)
4. [Openbare ruimte en stadsvernieuwing](#)
5. [Economische ontwikkeling](#)
6. [Structurele netwerken](#)
7. [Fietsnetwerk](#)
8. [Stadsproject](#)

Bij het GPDO hoort een kaartenboek met 22 gedetailleerde thematische kaarten.

5.1.2 Analyse ten opzichte van de strategische doelstellingen van het GPDO

Woord vooraf

Elke pijler van het GPDO omvat een of meerdere strategieën die worden ontwikkeld en geanalyseerd in het licht van de gedeeltelijke opheffing van het BBP nr. 26. Op de strategische doelstellingen die niet rechtstreeks betrekking hebben op het voorwerp van de studie zullen we niet dieper ingaan.

5.1.3 Pijler 1: Het grondgebied mobiliseren om nieuwe wijken te ontwikkelen en een ambitieuze woningproductie te bereiken

Strategie 1: Vastgoedpotentieel en vastgoedreserves mobiliseren

Doelstellingen van de strategie

Deze strategie is gericht op territoriale ontwikkeling via de verstedelijking van prioritaire ontwikkelingspolen die zijn geïdentificeerd door het Gewest. Deze polen met een uitzonderlijk potentieel krijgen een prioritaire en massale interventie van de overheid. De verstedelijking van prioritaire ontwikkelingspolen, zowel nieuwe wijken als bestaande wijken, is een operationeel antwoord dat het Gewest moet geven.

Deze strategie is gebaseerd op de voorspelling van een aanzienlijke bevolkingsgroei in de komende decennia en op de vaststelling dat de levenskwaliteit en de toegang tot huisvesting in het gedrang kunnen komen.

Toepassing op het voorwerp van de opheffing

De Noordwijk wordt geïdentificeerd als een gebied met een uitzonderlijk potentieel. Ze is dus een 'prioritaire ontwikkelingspool' waar het vastgoedpotentieel en de grondreserves kunnen worden gemobiliseerd.

Het GPDO stelt bij de beschrijving van de uitdagingen voor de Noordwijk: "(...) Er moet ook ingespeeld worden op andere uitdagingen. Zo is het nodig te voorzien in woningen, opnieuw te zorgen voor een stedelijke mix en de banden tussen het Kanaalgebied en het stadscentrum strakker aan te halen. Er zijn behoeften vastgesteld op het vlak van handel en voorzieningen". Het komt er dus op aan om een functionele gemengdheid te creëren.

Onderzoek van de bijdrage tot de strategie

Het voorwerp van het verzoek tot gedeeltelijke opheffing kan bijdragen tot de uitvoering van deze strategie. Bij een gedeeltelijke opheffing kan immers worden teruggegrepen naar het GBP dat een groot deel van de perimeter van het verzoek tot opheffing bestemt als 'administratiegebied'. In de Noordwijk zouden dus handelszaken en voorzieningen kunnen worden gevestigd, wat een van de huidige uitdagingen is van het GPDO.

Ook de integratie van woningen zou met de opheffing mogelijk zijn. Ze komt dus ook tegemoet aan de vraag naar woningen in het Brussels Gewest.

Strategie 2: Een beheerste verdichting voorstellen

Doelstellingen van de strategie

Deze strategie is vooral gericht op de versterking van de stedelijke structuur en de verdichting van stedelijke ruimten die dicht bij het openbaar vervoer gelegen zijn (via een 'goede verdichting gekoppeld aan een goede bereikbaarheid met het openbaar vervoer').

Zo staat in het GPDO: "het eerste principe is het toestaan van een hogere dichtheid in gebieden die goed bereikbaar zijn met het openbaar vervoer, maar ook het rekening houden met de uitdagingen met betrekking tot het parkeren in het gebied. Bepalend voor de goede bereikbaarheid met het openbaar vervoer is de nabijheid van trein-, metro- en premetrostations. Zo is een woning goed bereikbaar met het openbaar vervoer wanneer zij zich bevindt in een straal van 600 m rond de bestaande of nog op te richten trein- en metrostations (inclusief GEN en metro Noord), waardoor de bewoners zo min mogelijk de auto hoeven te gebruiken. Naast de goede bereikbaarheid met het openbaar vervoer is bovendien ook de aanwezigheid of ontwikkeling van andere vervoersmodi en mobiliteitsdiensten belangrijk om de verdichting van deze gebieden te ondersteunen."

Toepassing op het voorwerp van de opheffing

Het gebied waarvoor de opheffing van het BBP wordt voorgesteld ligt in de buurt van het Noordstation (een belangrijke mobiliteitspool). De strategie van beheerste verdichting is er van toepassing en op de pijler kan een antwoord worden geboden door woningen te ontwikkelen en te produceren.

Onderzoek van de bijdrage tot de strategie

Het voorwerp van het verzoek tot gedeeltelijke opheffing draagt bij tot deze strategie. De terugkeer naar het GBP (en naar het 'administratiegebied') maakt het immers mogelijk om er woningen te integreren.

Commenté [VK21]: Je ne comprends pas: il s'agit d'un erratum au PRAS, et non d'un changement d'affectation. En outre, c'est l'abrogation partielle du PPAS et donc des contraintes appliquées pour un projet spécifique (= le CCN) pour permettre la réalisation des objectifs notamment du PRDD.

Commenté [GM22R21]: Ok je reformule
A voir avec Stanislas si cela convient / est plus clair ?



Strategie 3: Toekomstige beleidsdaden voor de sociale huisvesting in Brussel

Doelstellingen van de strategie

Deze strategie beoogt de bouw van sociale woningen op het Brusselse grondgebied. Volgens het GPDO is dit een moeilijk te realiseren woningtype gezien de doelstellingen die de Regering voor de BGHM heeft vastgesteld.

"Daarom heeft het Brussels Hoofdstedelijk Gewest de actiemogelijkheden van zijn verschillende huisvestingsoperatoren uitgebreid. De BGHM bouwt ook huurwoningen voor zwakkeren en middenklasse. Dat doet zij om in haar projecten te zorgen voor een sociale mix. Het Woningfonds richt zich naast de toekenning van hypothecaire leningen tot zwakkeren en middenklasse en biedt zowel huur- als koopwoningen aan. Citydev tot slot bouwt nieuwe koopwoningen die bestemd zijn voor de middeninkomens."

Toepassing op het voorwerp van de opheffing

De doelstellingen van de strategie zijn gebaseerd op de verwachting dat de bevolking en de woningbouw op het hele gewestelijke grondgebied de komende decennia aanzienlijk zullen toenemen. Het voorwerp van de opheffing ligt op het Brusselse grondgebied en de strategie is er dus van toepassing.

Onderzoek van de bijdrage tot de strategie

Het voorwerp van de gedeeltelijke opheffing en de voorschriften van een administratiegebied volgens het GBP kunnen tegemoetkomen aan deze behoefte.

5.1.4 Pijler 2: Het grondgebied mobiliseren om een aangename, duurzame en aantrekkelijke leefomgeving te ontwikkelen

Strategie 1: Voorzieningen als ondersteuning van het dagelijkse leven

Doelstellingen van de strategie

Deze strategie beoogt de ontwikkeling van de lokale identiteitskernen en van het aanbod aan diverse voorzieningen die bijdragen tot het functioneren van het organisme 'stad'.

Toepassing op het voorwerp van de opheffing

De onderzochte site ligt in een lokale identiteitskern (zie *Kaart 4 'Openbare ruimte en stadsvernieuwing'*).

Onderzoek van de bijdrage tot de strategie

De bestemmingswijziging van het voorwerp van de opheffing tot administratiegebied (door de gedeeltelijke opheffing van het BBP) kan een bijdrage leveren op het vlak van voorzieningen en handelszaken en dus positief bijdragen tot deze strategie.

Strategie 6: Het natuurlijke erfgoed in het Gewest beschermen en verbeteren

Doelstellingen van de strategie

Deze strategie is gericht op de verbetering van het waterbeheer, de beperking van de milieuhinder (luchtkwaliteit, geluidshinder, elektromagnetische golven), de instandhouding van de bodems, de beheersing van de energievraag (en de ontwikkeling van hernieuwbare energieën) en het duurzame beheer van de afvalstoffen.

Toepassing op het voorwerp van de opheffing

Het voorwerp van de opheffing ligt op het Brusselse grondgebied en de strategie is er dus van toepassing.

Onderzoek van de bijdrage tot de strategie

De integratie van nieuwe functies (zoals huisvesting, handelszaken en voorzieningen) in de perimeter van het voorwerp van het verzoek tot gedeeltelijke opheffing zal waarschijnlijk leiden tot een toename van de afvalstoffen en tot bepaalde milieuhinder.

5.1.5 Pijler 3: Het grondgebied mobiliseren voor de ontwikkeling van de stedelijke economie

Strategie 1: De economische functies ondersteunen in hun ruimtelijke dimensie

Doelstellingen van de strategie

Deze strategie is erop gericht om de geprefereerde vestiging van bedrijven in bepaalde gebieden aan te moedigen, op basis van het soort activiteiten dat ze ontwikkelen. Ze wil eveneens het naast elkaar bestaan van bedrijven en andere stedelijke functies garanderen door de voorkeur te geven aan de vestiging van bedrijven die verenigbaar zijn met een woonfunctie.

Toepassing op het voorwerp van de opheffing

Het voorwerp van de opheffing ligt op het Brusselse grondgebied en de strategie is er dus van toepassing.

Onderzoek van de bijdrage tot de strategie

De bestemmingswijziging tot administratiegebied (door de gedeeltelijke opheffing van het BBP) kan een bijdrage leveren op het vlak van woningen, voorzieningen en handelszaken. Als de verschillende potentieel geplande functies goed naast elkaar kunnen bestaan, kan deze strategische doelstelling worden verwezenlijkt. Strategie 2: De plaats van de economische sectoren herwaarderen

Doelstellingen van de strategie

Deze strategie wil de economische ontwikkelingsassen versterken die werden geïdentificeerd in het ontwerp van GPDO. Ze beoogt ook de ontwikkeling van lokale werkgelegenheid, de beheersing van het tertiair aanbod, de versterking van het handelsaanbod, de ontwikkeling van de opleidings- en tewerkstellingspolen, de ontwikkeling van competitiviteitspolen, de ondersteuning van de buurt economie en de versterking van de logistieke keten.

Het GPDO stelt het volgende: *"De stad komt ten goede aan haar bewoners en functioneert harmonieus wanneer alle buurtdiensten aanwezig zijn. De prioriteiten zijn kinderopvang, scholen, voorzieningen voor sport, recreatie en cultuur, winkels, sociaal-sanitaire buurtvoorzieningen en toegang tot digitale diensten. Het Gewest beoogt met het GPDO niet enkel de ontwikkeling van nieuwe projecten maar houdt ook rekening met de behoefte aan renovatie en uitbreiding van de bestaande infrastructuur."*

Toepassing op het voorwerp van de opheffing

Ten westen van de bestudeerde site ligt een economische ontwikkelingsas (zie Kaart 5 'Economische ontwikkeling'). Dat is de as Noordwijk - Centrumlanen - Bovenstad. Het voorwerp van de opheffing is betrokken bij deze strategie.

Bovendien stelt het GPDO in zijn strategische doelstelling 2 dat het nodig is te *"breken met de gezoneerde opvatting van economische ontwikkeling die wordt toegepast zonder rekening te houden met de leefomgeving" in de Noordwijk*.

Onderzoek van de bijdrage tot de strategie

De bestemmingswijziging tot administratiegebied (door de gedeeltelijke opheffing van het BBP) zou tegemoetkomen aan deze strategische doelstelling door de leefomgeving weer centraal te stellen in de denkoefening over de perimeter van het voorwerp van de gedeeltelijke opheffing.

Strategie 3: De buurt economie en de lokale werkgelegenheid ondersteunen

Doelstellingen van de strategie

Het Gewest wil de creatie van banen in bepaalde economische branches bevorderen ten behoeve van zijn inwoners en de sleutelsectoren met een groot werkgelegenheidspotentieel ontwikkelen. Verder is het van belang de lokale werkgelegenheid te stimuleren en competentiepolen te ontwikkelen waarin de tewerkstellings- en opleidingsactoren samengebracht worden en ook de universiteiten, hogescholen en onderzoekscentra vertegenwoordigd zijn.

Toepassing op het voorwerp van de opheffing

Het voorwerp van de opheffing is gelegen op het Brusselse grondgebied en de strategie is er dus van toepassing.

Onderzoek van de bijdrage tot de strategie



De bestemmingswijziging van het voorwerp van de opheffing tot administratiegebied (door de gedeeltelijke opheffing van het BBP) kan een bijdrage leveren op het vlak van voorzieningen en handelszaken en zo potentieel tegemoetkomen aan de behoefte aan banen in bepaalde economische branches.

5.1.6 Pijler 4: Het grondgebied mobiliseren om van mobiliteit een ontwikkelingsfactor te maken voor duurzame stadsontwikkeling

Deze pijler definieert een prospectieve visie op de ontwikkeling van het transportnetwerk en de mobiliteitsvraag om de toegankelijkheid van het Brussels grondgebied te verbeteren, de realisatie van prioritaire ontwikkelingspolen te ondersteunen en de leefomgeving van de bewoners te verbeteren. De strijd tegen de verkeerscongestie is daarbij de grootste uitdaging en de nood aan maatregelen in die zin wordt gestaafd door de vaststellingen.

In dit verband stelt het ontwerp van GPDO voor om de plaats van de auto te herdefiniëren. Het wil ingrijpen in het wegennet en vooral in de 6 grote Brusselse invalswegen die het wil omvormen tot stadsboulevards. Tegelijkertijd zullen alternatieven voor de pendelaars worden ontwikkeld, waaronder een aanzienlijke uitbreiding van de P+R-overstapparkings.

Op gewestelijk en lokaal niveau

Doelstellingen

Het gewestelijke en lokale niveau is dat van de dagelijkse verplaatsingen van de Brusselaars die makkelijk van het ene punt in de wijk naar het andere moeten kunnen gaan via een fijnmazig netwerk of via het netwerk van de 'corridors'. Het Gewest beveelt deze polycentrische en buurtgerichte visie aan om de mobiliteitsbehoeften te verminderen. Ze wordt ten uitvoer gebracht via de ontwikkeling van de nieuwe prioritaire ontwikkelingspolen maar ook via verdichting in de buurt van de multimodale knooppunten en de lokale identiteitskernen waarop de 'stad van de korte afstanden' gebaseerd is.

Het GPDO stelt als volgt: *"De plaats en de bereikbaarheid van de activiteiten en van de stedelijke functies bepalen in grote mate de mobiliteitsvraag en het mobiliteitsgedrag. De multimodale knooppunten, waar de vervoersnetten samenkomen, verenigen activiteiten, functies en mobiliteitsdiensten op één en dezelfde plaats. Zij bieden alle buurtdiensten aan, worden goed bediend en maken het mogelijk om makkelijk andere polen van de stad te bereiken. »*

De ontwikkeling van deze knooppunten moet bijdragen tot een maatschappelijk en economisch evenwichtige ontwikkeling. Het is dus essentieel dat de nieuwe transportknooppunten de meerpolige territoriale visie ondersteunen. »

Om deze functies te kunnen vervullen wordt het openbaarvervoersnet dat het Gewest ontwikkelt hiërarchisch opgebouwd over het grondgebied in antwoord op twee doelstellingen: verdichting van het grondgebied en meerpolige ontwikkeling van de stad.

Toepassing op het voorwerp van de opheffing

Het voorwerp van de opheffing is gelegen in de buurt van een multimodaal knooppunt (het Noordstation, in een prioritaire ontwikkelingspool (Noordwijk) en een lokale identiteitskern. Het valt dus onder deze doelstelling.

Onderzoek van de bijdrage tot de strategie

De bestemmingswijziging tot administratiegebied (door de gedeeltelijke opheffing van het BBP) zou de reconversie van de Noordwijk kunnen steunen en tegemoetkomen aan de voormelde doelstellingen op lokaal en gewestelijk niveau.

5.1.7 Ligging op de algemene kaarten van het GPDO

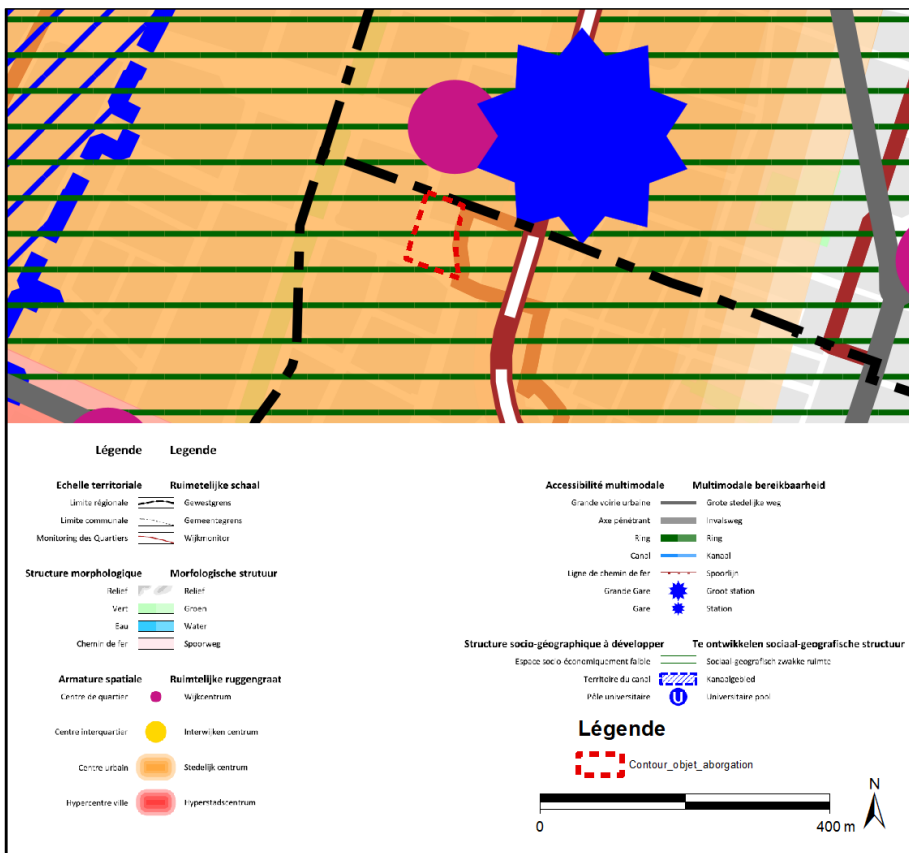
Kaart 1 'Ruimtelijke ruggengraat en visie voor Brussel'

Volgens kaart 1 van het GPDO ligt de site in een gebied dat wordt aangeduid als 'stedelijk centrum', wat overeenkomt met een knooppunt op grootstedelijke schaal. De 'stedelijke centra' vertonen 'een functionele dominantie die een sfeer en opportuniteiten voor specifieke stedelijke externaliteiten bepaalt', als unieke voorzieningen op schaal van het Gewest. Het 'stedelijk centrum' waarnaar hier wordt verwezen, is de 'Noordwijk'.

BBP nr. 26 'Wijk van het Noordstation' | Ontwerp van gedeeltelijke opheffing **Erreur ! Nom de propriété de document inconnu. Erreur ! Nom de propriété de document inconnu. Erreur ! Nom de propriété de document inconnu.**

Stedelijke centra spelen een rol op grootstedelijk en gewestelijk niveau. Zij vertonen de volgende bijzondere kenmerken die hen onderscheiden van de algemene kenmerken van het grondgebied:

1. Hun ligging binnen het Brussels grondgebied maakt dat ze de bewoners uit alle wijken van de stad met elkaar in verbinding brengen. Door hun degelijke bediening door het openbaar vormen ze de verbindingpunten met het stadscentrum;
2. een functionele dominantie die een sfeer en mogelijkheden voor specifieke stedelijke externaliteiten bepaalt;
3. een significant potentieel voor verdichting (nieuwe wijken, braakliggende terreinen bestemd voor reconversie); (...)

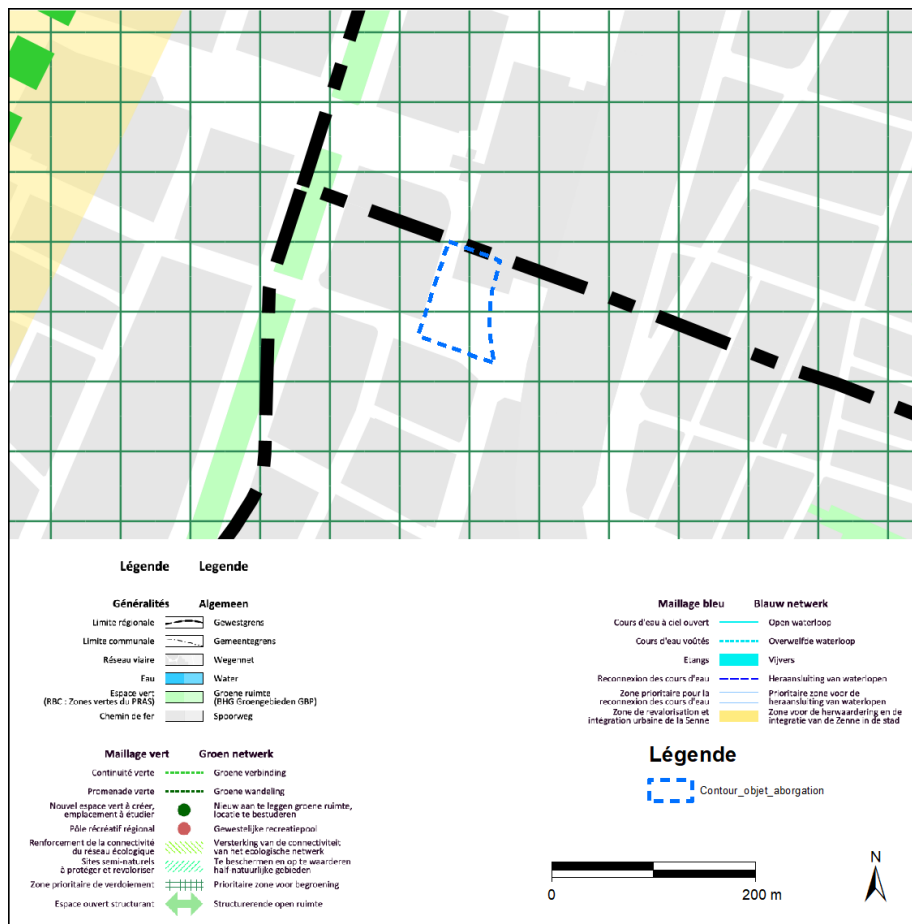


Figuur 19 : Uittreksel uit kaart 1 van het GPDO - 'Ruimtelijke ruggengraat en visie voor Brussel' (bron: perspective.brussels, 2022)

Kaart 3 'Groen en blauw netwerk'

Het voorwerp van de gedeeltelijke opheffing *is gelegen* in een vergroeningszone; dit betekent dat er een groot tekort bestaat aan publieke en private groene ruimten, terwijl de bevolkingsdichtheid er hoog is. Daardoor is de sociale en de milieubehoefte aan groene ruimten bijzonder hoog.

Het GPDO stelt als volgt: "Het is dus noodzakelijk om zoveel mogelijk nieuwe groene ruimten tot stand te brengen door in te zetten op de herwaardering van restgebieden, binnenterreinen van bouwblokken, daken, gevels, ... Het is de bedoeling om, in de mate van het mogelijke, nieuwe openbare parken aan te leggen, meer specifiek bij de stedelijke renovatie van grote strategische zones (Thurn & Taxis, Ninoofsepoort, Tivoli, ...)", wat ook ten goede komt aan de omliggende wijken.



Figuur 21 : Uittreksel uit kaart 3 van het GPDO - 'Groen en blauw netwerk' (bron: perspective.brussels, 2022)

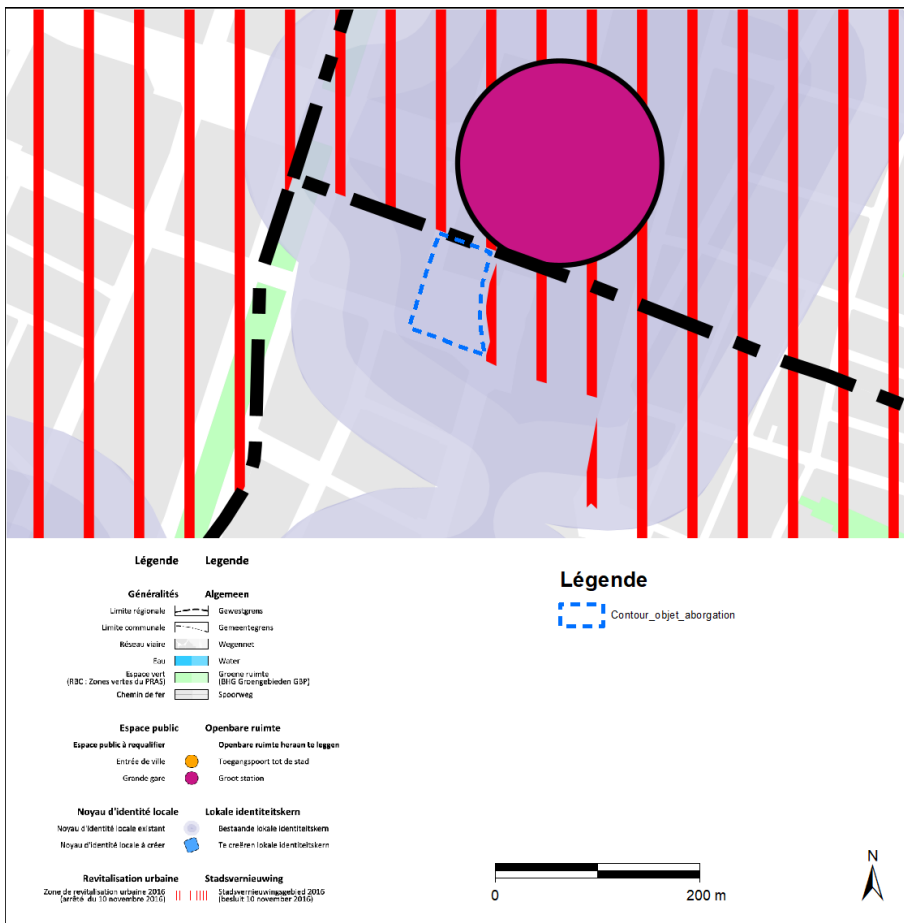


Kaart 4 'Openbare ruimte en stadsvernieuwing'

Volgens kaart 4 van het GPDO ligt de beoogde site in een 'bestaande lokale identiteitskern'. Deze kernen zijn verbonden aan plaatsen met een lange geschiedenis en een sterke identiteit. Deze kern strekt zich vanuit het centrum van Brussel uit tot in de Noordwijk.

De 'bestaande lokale identiteitskernen' staan centraal in de GPDO-strategie omdat zij "door de bewoners worden geïdentificeerd als een lokaal centrum dat representatief is voor de wijk. Ze moeten niet worden beschouwd als exclusief en strikt afgebakend, maar als plaatsen waar het lokale leven samenkomt. Het behoud van deze plaatsen is belangrijk omdat deze de bewoners toestaan om zich te verankeren in hun wijk en om zich deze plekken toe te eigenen." »

Het GPDO identificeert op de site van het Noordstation een 'heraan te leggen openbare ruimte'. De specificiteit ervan moet sterk genoeg zijn om de toekomstige bewoners in staat te stellen er een buurtleven te creëren en zich dat toe te eigenen.

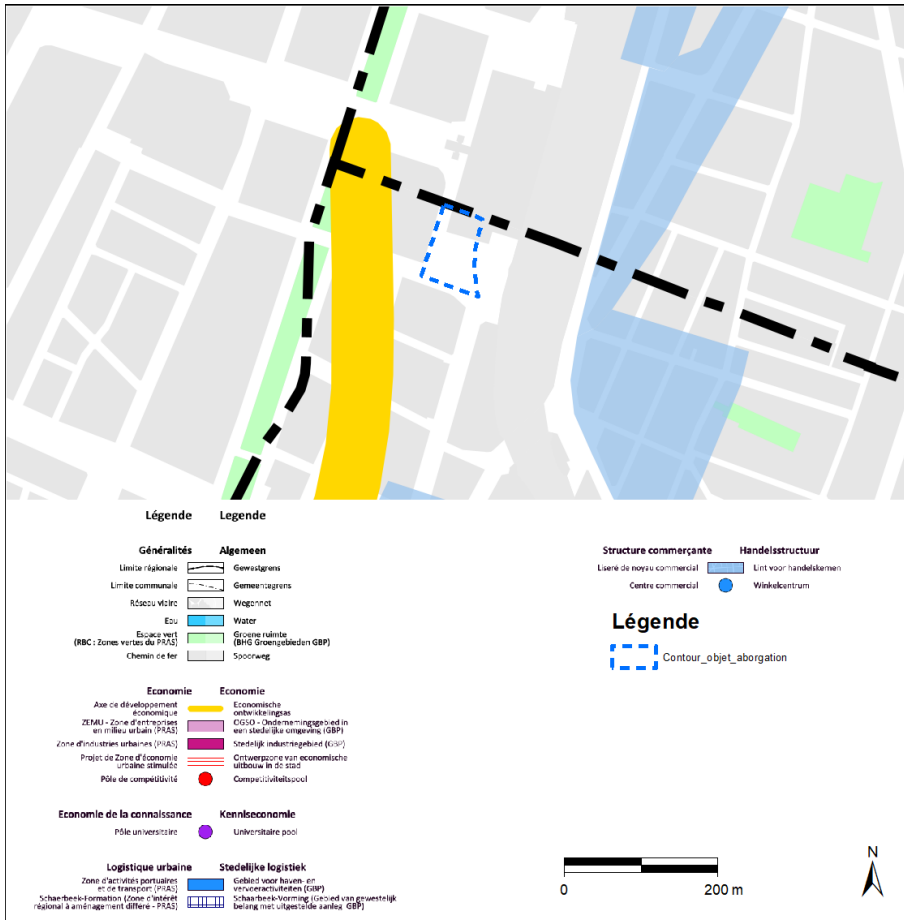


Figuur 22 : Uittreksel uit kaart 4 van het GPDO - 'Openbare ruimte en stadsvernieuwing' (bron: perspective.brussels, 2022)

Kaart 5 'Economische ontwikkeling'

Volgens kaart 5 van het GPDO ligt de beoogde site onmiddellijk ten westen van een economische ontwikkelingsas. Dat is de as Noordwijk - Centrumlanen - Bovenstad. Ter herinnering, dit punt werd al eerder toegelicht.

- Zie PUNT 1.2.3. Pijler 3: Het grondgebied mobiliseren voor de ontwikkeling van de stedelijke economie



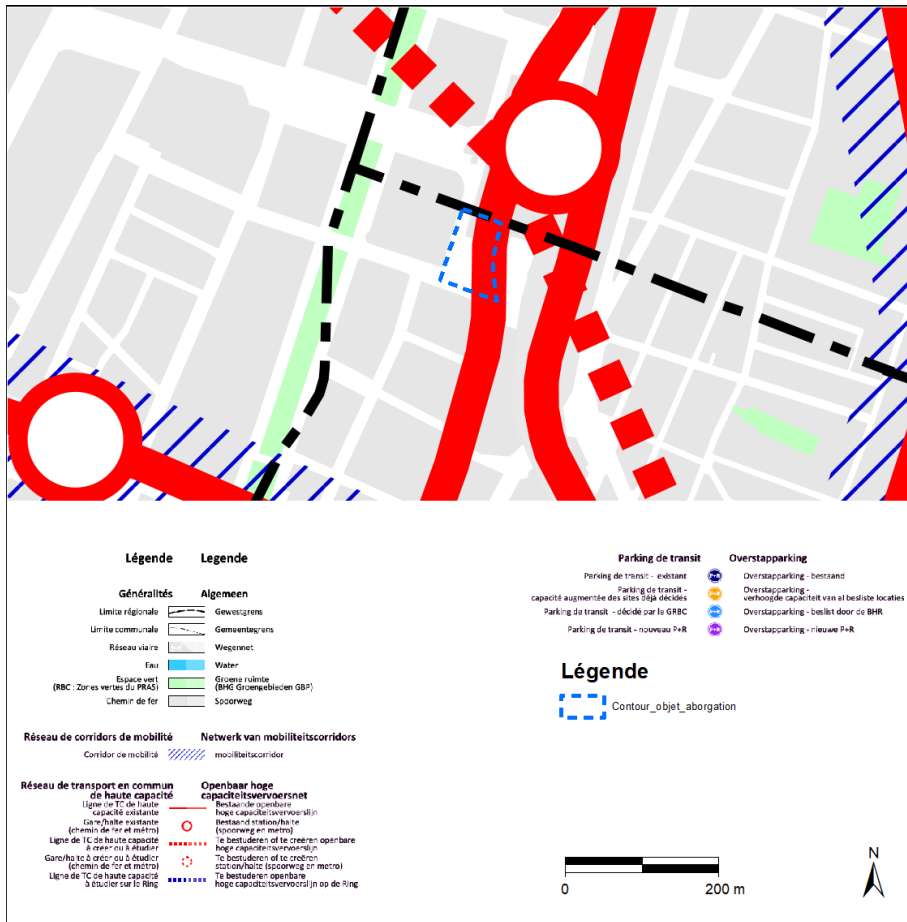
Figuur 23 : Uittreksel uit kaart 5 van het GPDO - 'Economische ontwikkeling' (bron: perspective.brussels, 2022)



Kaart 6 'Structurende mobiliteitsnetwerken'

De perimeter van de gedeeltelijke opheffing is gelegen in de buurt van verschillende elementen die zijn aangeduid op kaart 6 van het GPDO.

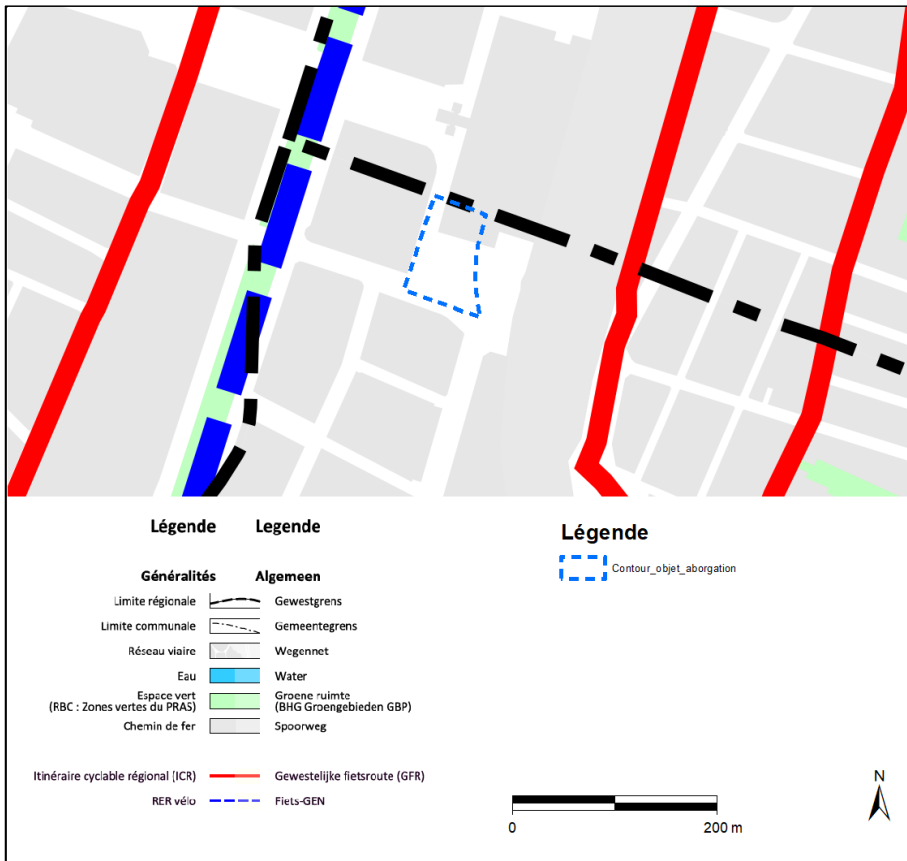
Het document omvat het project tussen twee 'bestaande openbaarvervoerslijnen' langs het Noordstation. Bovendien wordt het tracé van het Noordstation doorsneden door een 'te bestuderen of te creëren hoge capaciteitsvervoerlijn'. Aan het metrostation Noordstation, ten slotte, op de 'bestaande hoge capaciteitsvervoerlijn', bevindt zich al een 'bestaand station/halte (spoorweg en metro)'.



Figuur 24 : Uittreksel uit kaart 6 van het GPDO - 'Structurende mobiliteitsnetwerken' (bron: perspective.brussels, 2022)

Kaart 7 'Fietsnetwerk'

Op kaart 7 van het GPDO worden in de buurt van de site twee gewestelijke fietsroutes (GFR) en een fiets-GEN geïdentificeerd.



Figuur 25 : Uittreksel uit kaart 7 van het GPDO - 'Fietsnetwerk' (bron: perspective.brussels, 2022)

Kaart 8 'Stadsproject'

Kaart 8 is een samenvatting van alle voorgaande kaarten.

De beoogde site ligt in 'prioritaire ontwikkelingspool 11' Noordwijk en zal worden omgevormd tot een echt 'stedelijk centrum' met een nieuwe lokale identiteit. Ook de vervoersnetwerken (trein, tram, metro) zullen lokaal worden versterkt in samenhang met de 'economische ontwikkelingsassen' die in de buurt van de site lopen.



5.1.8 Ligging op de gedetailleerde kaarten

Woord vooraf

Kaarten waarvan de specifieke maatregelen geen betrekking hebben op de perimeter van de gedeeltelijke opheffing van het BBP nr. 26 worden hierna niet besproken.

Kaart 02 'Prioritaire ontwikkelingspolen'

Het voorwerp van de gedeeltelijke opheffing ligt in een prioritaire ontwikkelingspool (pool nr. 11 - Noordwijk).

- Zie PUNT 1.2.1. Pijler 1: Het grondgebied mobiliseren om nieuwe wijken te ontwikkelen en een ambitieuze woningproductie te bereiken



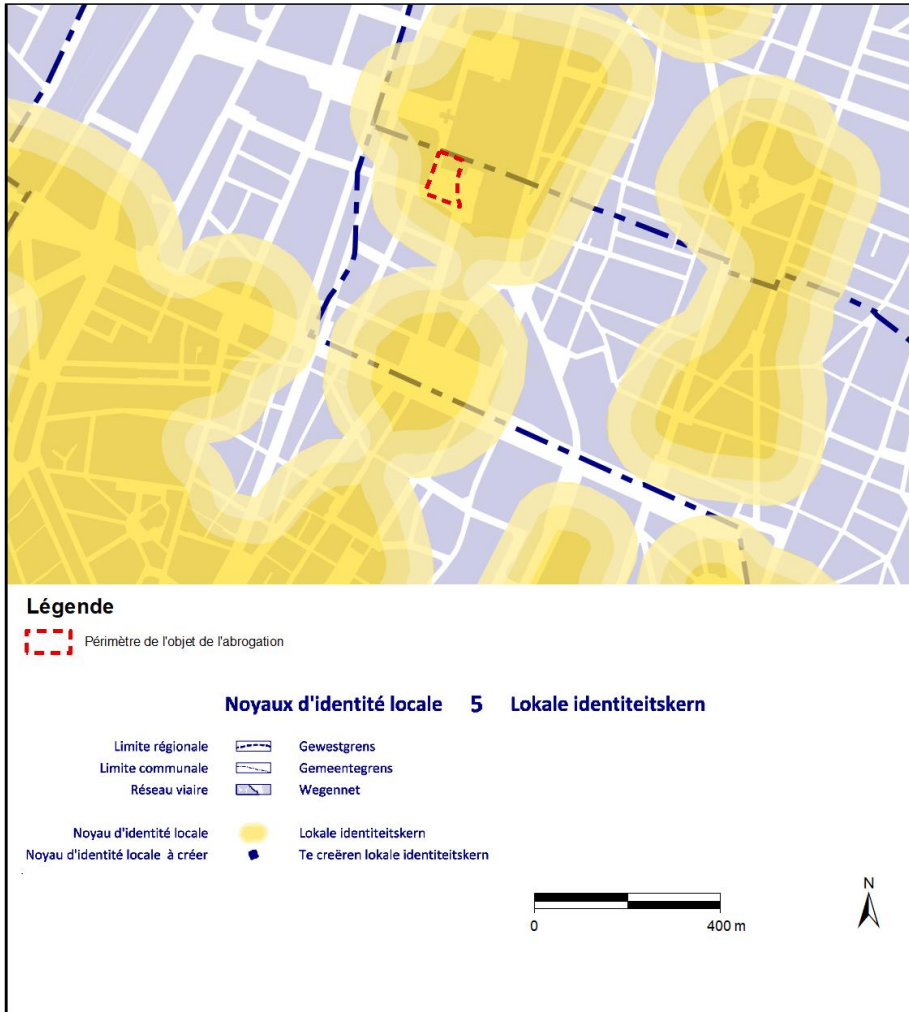
Figuur 26 : Uittreksel uit de gedetailleerde kaart 02 van het GPDO – 'Prioritaire ontwikkelingspool' (bron: perspective.brussels, 2022)

Kaart 05 'Lokale identiteitskern'

Het voorwerp van de gedeeltelijke opheffing is gelegen binnen een lokale identiteitskern.

BBP nr. 26 'Wijk van het Noordstation' | Ontwerp van gedeeltelijke opheffing **Erreur ! Nom de propriété de document inconnu.Erreur ! Nom de propriété de document inconnu.**

- Zie PUNT 1.2.2. Pijler 2: Het grondgebied mobiliseren om een aangename, duurzame en aantrekkelijke leefomgeving te ontwikkelen



Figuur 27 : Uittreksel uit de gedetailleerde kaart 05 van het GPDO – 'Lokale identiteitskern' (bron: perspective.brussels, 2022)

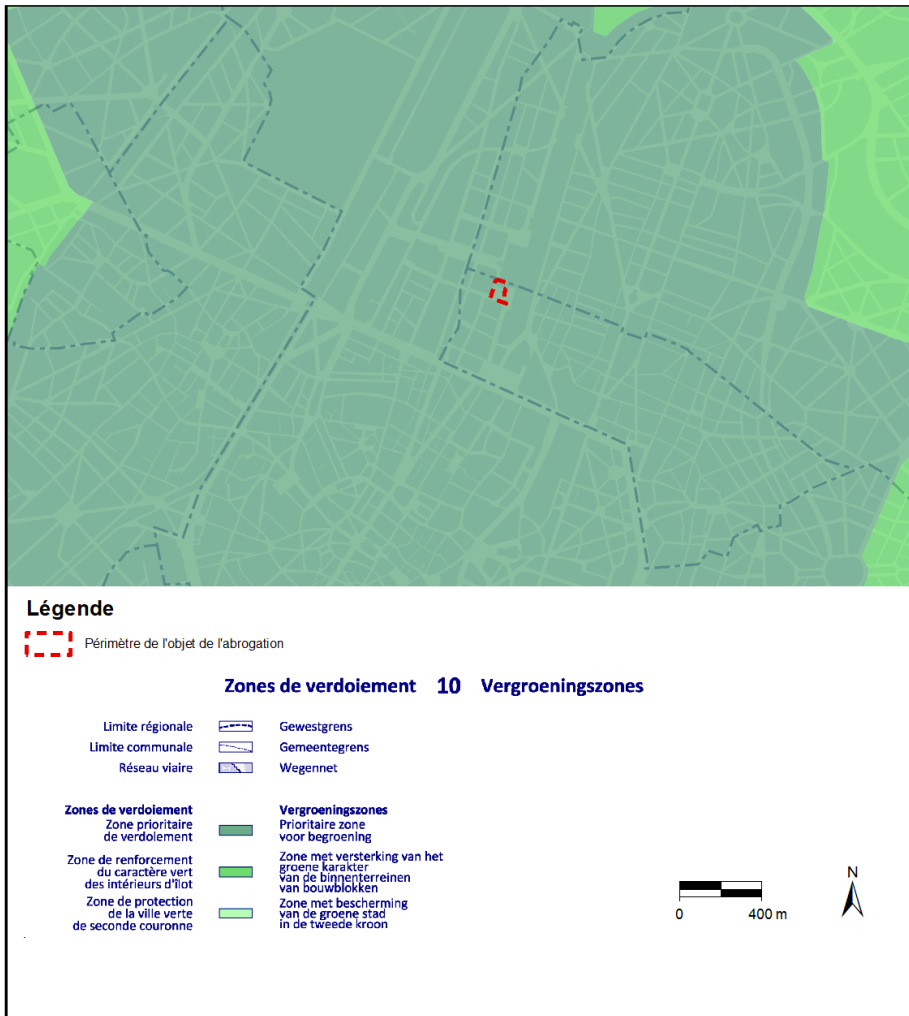


Kaart 10 'Vergroeningszones'

Het voorwerp van de gedeeltelijke opheffing ligt in een prioritaire vergroeningszone (A). Het GPDO stelt als volgt: "in dit centrale en dichte deel van Brussel bestaat een groot tekort aan publieke en private groenvoorzieningen, terwijl de bevolkingsdichtheid er hoog is. Daardoor is de sociale en de milieumatige behoefte bijzonder hoog".

Het plan benadrukt de noodzaak om nieuwe groene ruimten tot stand te brengen door in te zetten op de herwaardering van resterende ruimten, binnenterreinen van bouwblokken, daken, gevels, ... (...), die ook de omliggende wijken ten goede komen.

De bestemmingswijziging van het voorwerp van de opheffing tot administratiegebied zou een positieve bijdrage kunnen leveren aan deze strategie, afhankelijk van de ontwikkeling en het voorgestelde project.

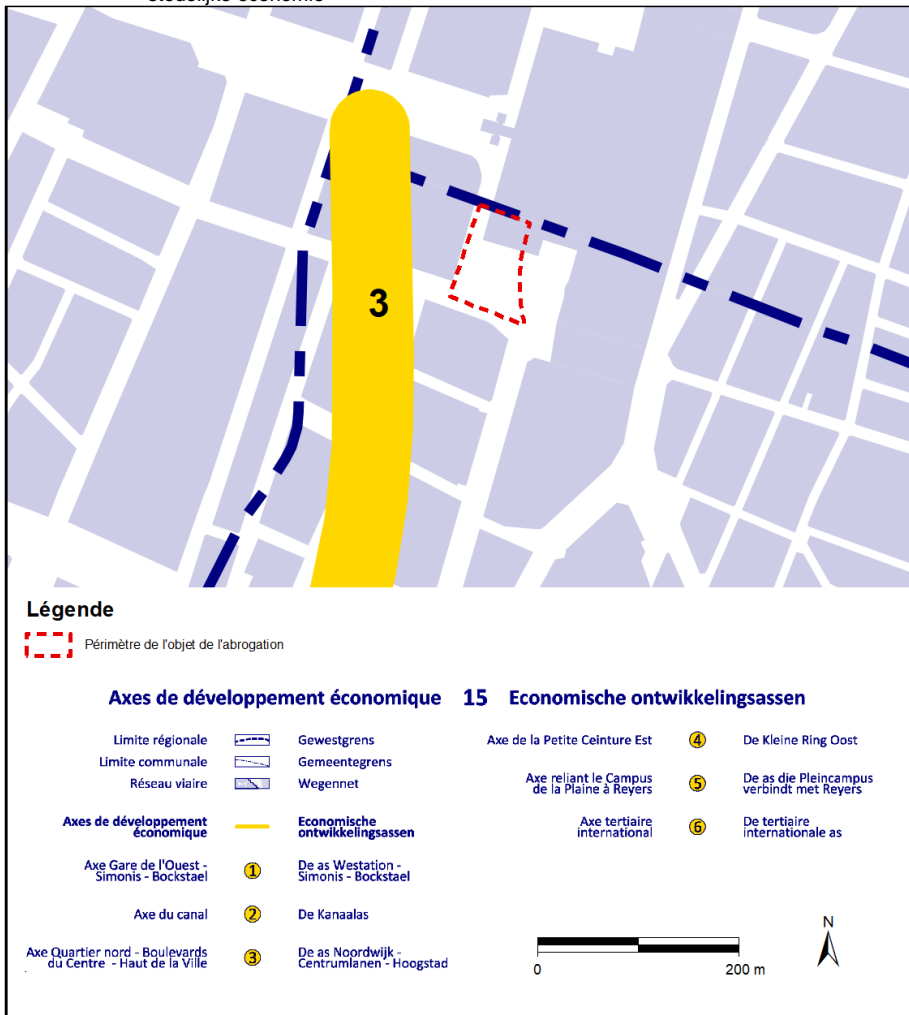


Figuur 28 : Uittreksel uit de gedetailleerde kaart 10 van het GPDO – 'Vergroeningszones' (bron: perspective.brussels, 2022)

Kaart 15 "Economische ontwikkelingsassen"

Volgens kaart 5 van het GPDO ligt de beoogde site onmiddellijk ten westen van een economische ontwikkelingsas. Dat is de as Noordwijk - Centrumlanen - Bovenstad. Ter herinnering: dit punt werd hiervoor al toegelicht.

- Zie PUNT 1.2.3. Pijler 3: Het grondgebied mobiliseren voor de ontwikkeling van de stedelijke economie



Figuur 29 : Uittreksel uit de gedetailleerde kaart 15 van het GPDO - 'Economische ontwikkelingsassen' (bron: perspective.brussels, 2022)

Kaart 18 'Structurerend openbaarvervoersnet'

De perimeter van het voorwerp van de gedeeltelijke opheffing is gelegen aan de rand van een hoge capaciteitsvervoerslijn.

- Zie PUNT 1.2.4. Pijler 4: Het grondgebied mobiliseren om van mobiliteit een ontwikkelingsfactor te maken voor duurzame stadsontwikkeling.



Figuur 30 : Uittreksel uit de gedetailleerde kaart 18 van het GPDO – 'Structurerend openbaarvervoersnet' (bron: perspective.brussels, 2022)

5.1.9 Besluit

De gedeeltelijke opheffing van het BBP nr. 26 heeft het potentieel om een gebied te recupereren met verstedelijkingsmogelijkheden. Een gebied dat vandaag louter bestemd is voor verkeer (volgens het oorspronkelijke BBP) zou evolueren naar een gebied met een dubbele bestemming - namelijk: 'administratiegebied' en 'wegennet' (volgens de definities van het GBP).

Deze bestemming is verenigbaar met de volgende doelstellingen van het GPDO:

- De ontwikkeling van woningen, handelszaken en openbare voorzieningen bevorderen om de overgang van een monofunctionele wijk naar een multifunctionele wijk te waarborgen;
- De leesbaarheid van het stedelijk netwerk versterken en het grondgebied herstructureren;
- De gebruikswaarde van de openbare ruimte versterken als steun voor stedelijke activiteit voor elk publiek.

De gedeeltelijke opheffing kan dus worden beschouwd als een positieve bijdrage aan de vele ambities die in het gebied zijn geconcentreerd - ontwikkeling van kwaliteitsvolle woningen, herinrichting van de openbare ruimten, installatie van voorzieningen voor de gemeenschap - in samenhang met de specifieke concentratie van huidige en toekomstige economische activiteiten.

5.2 Gemeentelijk Ontwikkelingsplan (GemOP)

5.2.1 Presentatie van het plan

Het gemeentelijk ontwikkelingsplan (GemOP) is de gemeentelijke tegenhanger van het gewestelijk ontwikkelingsplan (GewOP). Het bepaalt de ontwikkelingsstrategie van de gemeenten in de domeinen ruimtelijke ordening, toegankelijkheid, leefmilieu, enz. Het heeft dezelfde kenmerken als het GewOP (programmatorisch en strategisch instrument zonder regelgevende waarde).

Het GemOP van Sint-Joost-ten-Node werd goedgekeurd op 3 februari 2005 (BS van 5 april 2005). Het omvat en ontwikkelt 12 verschillende beleidslijnen:

1. Bevolking en huisvesting;
2. Werkgelegenheid en begeleiding, ondersteuning en integratie van verschillende soorten economische activiteiten en toerisme;
3. Verfraaiing van het stedelijk landschap, het erfgoed en de herstructurering of herinrichting van de openbare ruimte;
4. Inplanting van voorzieningen en beheer van diensten van openbaar nut;
5. Groen netwerk en beheer van de groene ruimten;
6. Vermindering van verontreiniging en hinder;
7. Beheer van hulpbronnen en grondstoffen; Water, energie en afvalstoffen;
8. Nationale en internationale functies;
9. Openbaar beheer;
10. Bestrijding van uitsluiting;
11. Cultuur en toerisme;
12. Veiligheid en preventie.

5.2.2 Analyse ten opzichte van de beleidslijnen van het GemOP

Beleidslijn 1: Bevolking en huisvesting

Beleidsdoelstellingen

Het beleid is opgebouwd rond de volgende 7 algemene doelstellingen:



- De stabiliteit van de bevolking handhaven en de lichte toename ondersteunen door de gemeente aantrekkelijker te maken;
- De economische zwakte van de bevolking van de achtergestelde wijken verlichten door lokale werkgelegenheid te ontwikkelen en de mix van woningen en bedrijven te versterken;
- De zwakste wijken herontwikkelen en nieuw leven inblazen, maar ervoor zorgen dat goedkope woningen behouden blijven ;
- De overheidsmaatregelen prioritair richten op de sociaaleconomisch zwakste wijken;
- Een positief imago van de gemeente opbouwen;
- Handelskernen ontwikkelen en de plaatselijke handel ondersteunen;
- De culturele aantrekkingsas ontwikkelen.

Dit beleid is gebaseerd op het GewOP (vandaag pijler 1 van het GPDO) met betrekking tot de uitvoering/bouw/renovatie van woningen in het Gewest. Er dient opgemerkt dat het GemOP de doelstelling van ontwikkeling van handelskernen en ondersteuning van de lokale handel benadrukt

Toepassing op het voorwerp van de opheffing

De beleidsdoelstellingen zijn in het algemeen gebaseerd op de verwachting dat de bevolking en de woningbouw en -renovatie aanzienlijk zullen toenemen. Het voorwerp van de opheffing is gelegen op het grondgebied van de gemeente Sint-Joost-ten-Node en is dus van toepassing.

Meer bepaald wordt het gebied tussen het Rogierplein, de Vooruitgangsstraat en het begin van de Brabantstraat geïdentificeerd als een van de drie grote handelskernen die moeten worden ontwikkeld (*'ingrepen in de openbare ruimte, streven naar een volledig handelsaanbod, toegankelijkheid en invoering van een beheerder van de handelskernen'*).

- Zie KAART 2.1: bevolking en huisvesting

Onderzoek van de bijdrage tot het beleid

Het voorwerp van het verzoek tot gedeeltelijke opheffing kan bijdragen tot de toepassing van dit beleid. De toepassing van de voorschriften met betrekking tot het '*administratiegebied*' volgens het GBP (door de gedeeltelijke opheffing van het BBP) zou het immers mogelijk maken om in de Noordwijk zowel woningen als handelszaken te integreren.

Door de integratie van huisvesting zou worden tegemoetgekomen aan de vraag naar woningen in het Brussels Gewest.

Beleidslijn 2: Werkgelegenheid en begeleiding, ondersteuning en integratie van de verschillende soorten economische activiteiten en toerisme

Beleidsdoelstellingen

Het beleid is opgebouwd rond algemene opties die worden begeleid door sectorale doelstellingen. De 4 gemarkeerde opties zijn:

- Ruimte bieden aan nieuwe industriële of ambachtelijke bedrijven die banen scheppen.
- Een beleid voeren ten gunste van bedrijven met een sterke territoriale binding, zodat zij een positief dynamisch effect hebben binnen de sector.
- De monofunctionaliteit van bepaalde gebieden beperken
- De aantrekkelijkheid van de handelszaken ondersteunen.

Toepassing op het voorwerp van de opheffing

Bij de beschrijving van de uitdagingen voor de Noordwijk verduidelijkt het GemOP: *"In het westen van de gemeente, in de buurt van het Noordstation, ligt een grootstedelijk administratiegebied waar bij voorrang kantoorruimten moeten worden geplaatst"*. Het benadrukt de nood aan functionele gemengdheid en kantooractiviteiten.

Dit beleid omvat ook een revitalisering van de drie geïdentificeerde handelskernen (waaronder de perimeter van het verzoek tot opheffing). Zo stelt het GemOP: *“De prioritaire doelstelling is om elke handelspool nieuw leven in te blazen volgens zijn eigen specifieke kenmerken door de verschillende dimensies van zijn invloed te integreren”*. Bovendien wil het GemOP de herontwikkeling van de stedelijke omgeving van het CCN in dit beleid benadrukken. De herontwikkeling van de handelskern van de Noordwijk impliceert *“de wederopbouw van enkele huizenblokken, de reconversie van enkele torens, betere verbindingen tussen het oosten en het westen van de spoorlijn”*.

- Zie KAART 2.2: Economie en werkgelegenheid

Onderzoek van de bijdrage tot het beleid

De bestemmingswijziging van het voorwerp van de opheffing tot administratiegebied (door de gedeeltelijke opheffing van het BBP) kan een bijdrage leveren op het vlak van voorzieningen en handelszaken en zo potentieel tegemoetkomen aan de behoefte aan banen in bepaalde economische branches.

Beleidslijn 3: Verfraaiing van het stedelijk landschap, het erfgoed en de herstructurering of herinrichting van de openbare ruimten

Beleidsdoelstellingen

Het beleid is opgebouwd rond algemene opties die worden begeleid door sectorale doelstellingen. De algemene optie bestaat erin om geïsoleerd erfgoed, erfgoedgehelen, de openbare ruimte en de groene ruimten te beschermen en er de geïntegreerde herwaardering van te verbeteren. Die herwaardering steunt op renovatie, herbesteding, verlichting (via het Lichtplan) enz.

Toepassing op het voorwerp van de opheffing

Het beleid inzake de inrichting van de openbare ruimte vertaalt twee fundamentele doelstellingen van het GemOP in deze sector; de openbare ruimte als een plaats voor activiteit en de openbare ruimte als stedelijk landschap. Om deze twee doelstellingen te verwezenlijken worden in het GemOP die belangrijke reeksen maatregelen en acties voorgesteld.

Een daarvan omvat de ‘wijkroutes (II)’, waarvan de herinrichting tot doel heeft zowel de trage mobiliteit als de sociale en commerciële activiteiten (bijeekkomsten, kraampjes, terrassen) te bevorderen. Route 3 leidt naar het winkelcentrum, het Noordstation, het Rogierplein en de groene corridor en loopt dus in de directe buurt van de site die het voorwerp is van het verzoek tot opheffing.

Route 3 omvat onder meer het Noordplein en de spoorwegtunnels als geïntegreerd landschap. Bedoeling is om de continuïteit met de as van de Brabantstraat te bevorderen en de hele openbare ruimte ten westen van de spoorlijn op een coherente en leesbare manier herin te richten: reorganisatie en verfraaiing van het Noordplein (waarvan de acties moeten worden gecoördineerd met de verplaatsingsmaatregelen). Ook wordt voorgesteld om het landschap van de wijken die door het knooppunt en de ontwikkeling van de Noordwijk worden beïnvloed opnieuw te integreren en toe te zien op de integratie van de projecten op de braakliggende terreinen.

- Zie KAART 2.3.b: Openbare ruimten en maatregelen

Onderzoek van de bijdrage tot het beleid

De bestemmingswijziging tot administratiegebied (door de gedeeltelijke opheffing van het GBP), met behoud van een verkeerszone, zou de reconversie van de Noordwijk ondersteunen en biedt een gelegenheid om de continuïteit te bevorderen en de openbare ruimten te verbeteren door de uitvoering van de ‘wijkroutes’.

Beleidslijn 4: Inplanting van voorzieningen en beheer van diensten van openbaar nut

Beleidsdoelstellingen

Deze strategie beoogt de ontwikkeling van het universaliteitsbeginsel in het aanbod van diensten en voorzieningen voor de hele bevolking op het hele grondgebied. Het beleid stelt zich tot doel om in alle wijken van de gemeente dezelfde diensten en voorzieningen aan te bieden aan elk publiek en om ervoor



te zorgen dat deze diensten en voorzieningen van een vergelijkbaar niveau zijn als deze die in andere gemeenten worden aangeboden.

Toepassing op het voorwerp van de opheffing

Het voorwerp van de opheffing is gelegen op het Brusselse grondgebied en het beleid is er dus van toepassing.

Onderzoek van de bijdrage tot het beleid Het voorwerp van het verzoek tot gedeeltelijke opheffing draagt bij tot de uitvoering van deze strategie. De toepassing van de voorschriften met betrekking tot het 'administratiegebied' volgens het GBP (door de gedeeltelijke opheffing van het BBP) zou het immers mogelijk maken om in de Noordwijk handelszaken en voorzieningen te integreren.

Beleidslijn 8: Nationale en internationale functies

Beleidsdoelstellingen

Dit beleid is gekoppeld aan twee uitdagingen op gemeentelijk niveau, namelijk:

- Het Noordstation in het bijzonder en de Noordwijk in het algemeen verankeren in de gemeente;
- In overleg met Brussel en Schaarbeek internationale, federale, communautaire en gewestelijke, openbare of particuliere functies in de Noordwijk blijven organiseren.

Toepassing op het voorwerp van de opheffing

De Noordwijk is geïdentificeerd als een van de zones waar het Noordstation in de gemeente kan worden verankerd.

Onderzoek van de bijdrage tot het beleid

Het voorwerp van het verzoek tot gedeeltelijke opheffing draagt bij aan de verwezenlijking van dit beleid via de bestemmingswijziging die ervoor zorgt dat bijkomende functies kunnen worden georganiseerd op het gemeentelijke grondgebied.

5.2.3 Analyse ten opzichte van de algemene inrichtings- en verplaatsingsmaatregelen van het GemOP

Belangrijkste richtlijnen inzake bestemmingen

Doelstellingen van de algemene richtlijnen

De belangrijkste richtlijnen inzake bestemmingen verschillen niet van deze in het GewOP. Sommige bestemmingen worden echter verduidelijkt om het beoogde aantal woningen te behalen. In de Noordwijk moet 50.000 m² aan bijkomende woningen worden voorzien, dat betekent 500 woningen voor 1500 bewoners. De Noordwijk wordt overigens beschreven als een prioritair ontwikkelingsgebied.

- Zie KAART 2,14 a: Samenvatting van de verschillende beleidslijnen per site.

Toepassing op het voorwerp van de opheffing

De Noordwijk is er rechtstreeks bij betrokken, aangezien het GemOP als volgt stelt: *"De complexiteit van het programma dat in de hele Noordwijk moet worden ontwikkeld, impliceert de opstelling van een ontwikkelingsplan dat de drie gemeenten omvat. De inrichting van de openbare ruimte en de toegankelijkheidsmaatregelen moeten in overeenstemming zijn met de grootstedelijke bestemming van het gebied."* Het richtschema oriënteert eveneens de inhoud van de basisdossiers van de te wijzigen BBP's. "Dit GemOP plant dus al een wijziging van de BBP's. BBP nr. 26 van de Noordwijk zou volledig worden opgeheven om de realisatie van een nieuwe wijk mogelijk te maken.

- Zie KAART 3: Reglementaire bestemmingen

Bij de beschrijving van de uitdagingen voor de Noordwijk benadrukt het GemOP *dat de ontwikkeling van de wijk ook de gemeente Schaarbeek en de stad Brussel betreft. "Naast de voltooiing van een*

BBP nr. 26 'Wijk van het Noordstation' | Ontwerp van gedeeltelijke opheffing
Erreur ! Nom de propriété de document inconnu. Erreur ! Nom de propriété de document inconnu. Erreur ! Nom de propriété de document inconnu.

bepaalde ontwikkeling van de administratieve functies biedt de Noordwijk de belangrijkste opportuniteit voor de re-integratie van huisvesting in de buurt van de Vijfhoek. Er moet weer een gemengde wijk worden gebouwd die de lokale en de grootstedelijke dimensie combineert. De lokale dimensie van de mix impliceert de ontwikkeling van functies (...).»

Onderzoek van de bijdrage tot de algemene richtlijnen

De bestemmingswijziging van het voorwerp van de opheffing tot administratiegebied (door de gedeeltelijke opheffing van het BBP) kan een bijdrage leveren op het vlak van woningen, voorzieningen en handelszaken en dus positief bijdragen tot dit beleid.

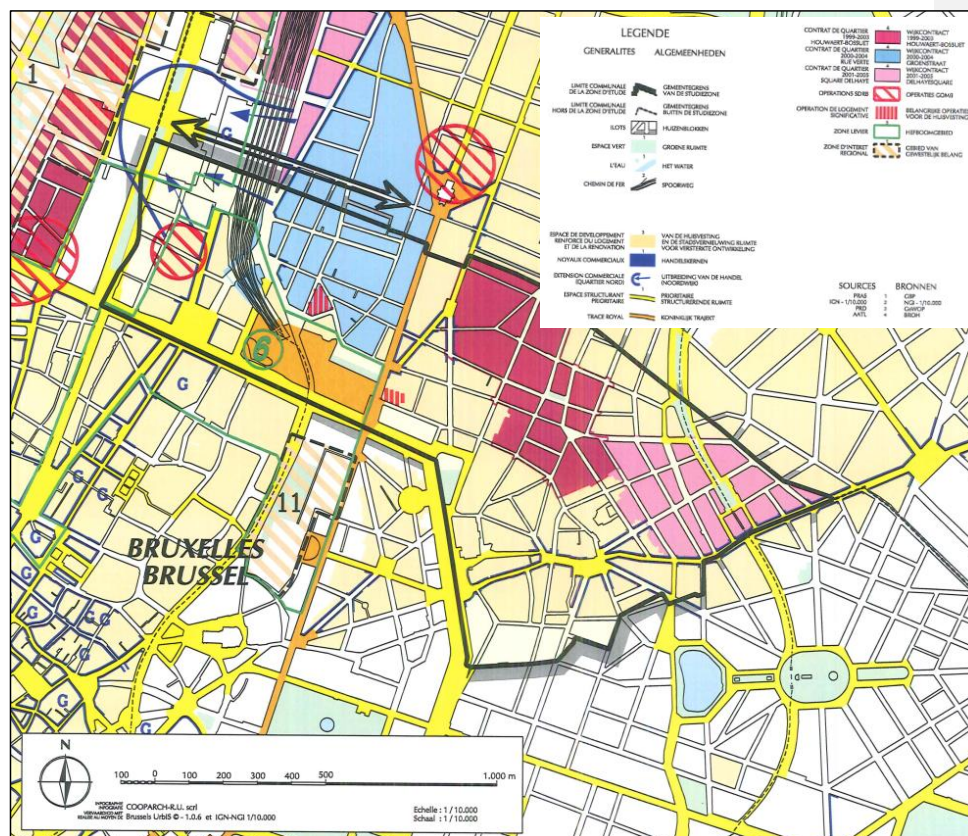
Bovendien wordt de volledige opheffing van het BP van de Noordwijk (alle huizenblokken inbegrepen) gepland via het GemOP; De gedeeltelijke opheffing van het BBP (en van een deel van huizenblok 9) zal dus gedeeltelijk aan deze vraag voldoen.

5.2.4 Ligging op de kaarten van het GemOP

Kaart 2.1: Bevolking en huisvesting

De perimeter van de gedeeltelijke opheffing ligt in de buurt van twee hefboomgebieden die enerzijds het Noordstation en anderzijds het Rogierplein omvatten (in het zuiden en langs de Kleine Ring).

Een commerciële uitbreidingsas loopt door het gebied waarop de gedeeltelijke opheffing van het BBP Noord betrekking heeft en verbindt het Noordstation met de huizenblokken in het westen (oost-westverbinding).



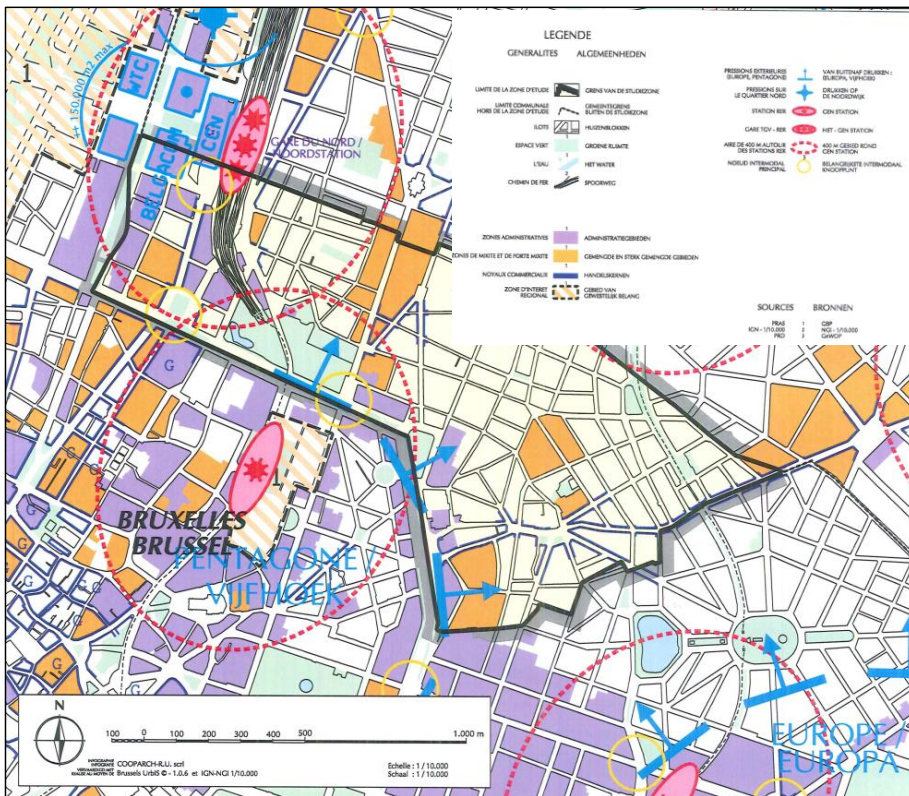


Figuur 31 : Uittreksel uit kaart 2,1 van het GemOP - 'Bevolking en huisvesting' (bron: GemOP, 2014)

Kaart 2.2: Economie en werkgelegenheid

De perimeter van de gedeeltelijke opheffing is gelegen in de buurt van verschillende administratiegebieden (waaronder het CCN, de Belgacom-torens en in de buurt van de WTC-torens). Het Noordstation is aangeduid als een toekomstig HST-station.

De perimeter van het voorwerp van de studie is gelegen op een belangrijk intermodaal knooppunt, wat de positie van de site ten opzichte van de mobiliteitsuitdagingen benadrukt.

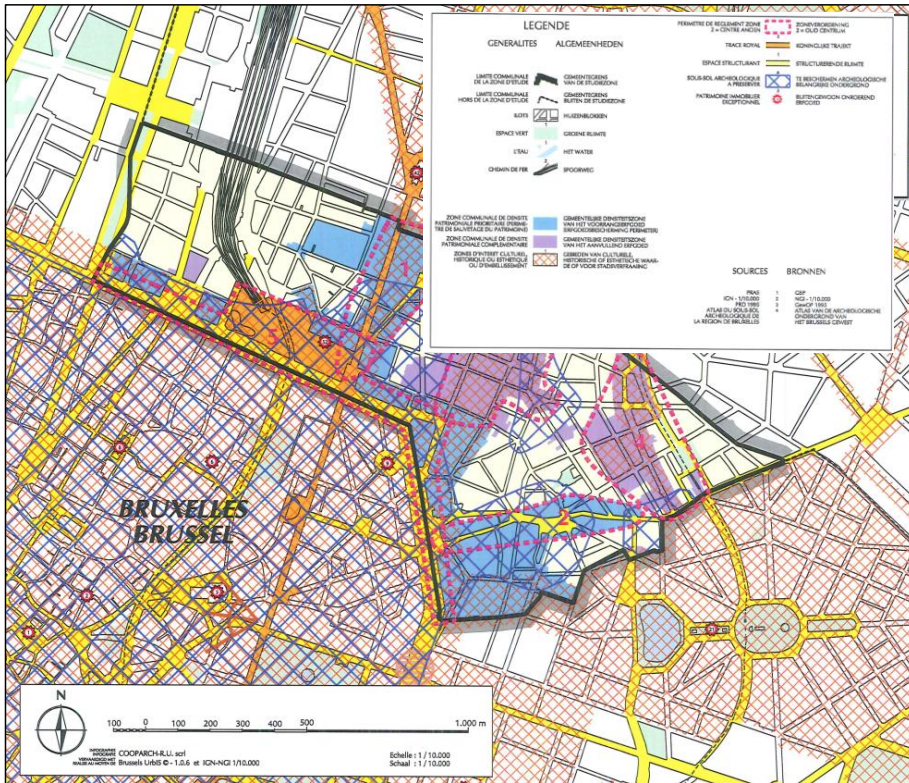


Figuur 32 : Uittreksel uit kaart 2.2 van het GemOP - 'Economie en werkgelegenheid' (bron: GemOP, 2014)

Kaart 2.3.a : Verfraaiing van het stedelijk landschap en herwaardering van het erfgoed

De perimeter van de gedeeltelijke opheffing ligt in de buurt van een structurerende ruimte die overeenkomt met de Vooruitgangsstraat.

Wat kaart 2.3.a betreft, zijn er geen doelstellingen en/of maatregelen van toepassing binnen de perimeter van de gedeeltelijke opheffing.



Figuur 33 : Uittreksel uit GCB Kaart 2.3.a - 'Verfraaiing van het stedelijk landschap en herwaardering van het erfgoed' (bron: GemOP, 2014)

Kaart 2.3.b : Openbare ruimten: projecten en maatregelen

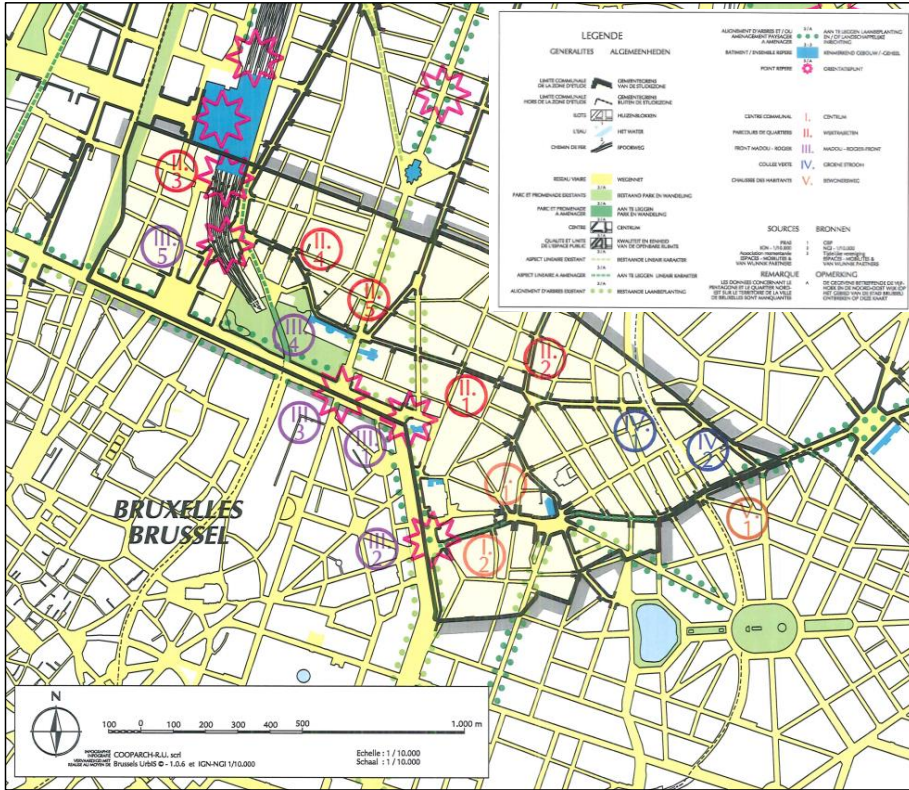
Deze kaart geeft de algemene toekomstvisie weer en integreert de via het GemOP geplande maatregelen om een nieuwe coherentie te creëren.

Ze belicht bestaande parken en promenades die moeten worden ingericht, de openbare ruimte van te ontwikkelen handelspolen, de plaatsen waar de kwaliteit en de eenheid van de openbare ruimte moeten worden verbeterd, de bestaande en in te richten lineaire aspecten en ten slotte de oriëntatiepunten.

Het Noordstation is opgenomen als oriëntatiepunt.

Het deel waarop het verzoek tot gedeeltelijke opheffing betrekking heeft, is op de genoemde kaart aangegeven als 'wijkroute (II)' en omvat een oriëntatiepunt. Route 3 omvat onder meer het Noordplein en de spoorwegtunnels als geïntegreerd landschap.

Bedoeling is om de continuïteit met de as van de Brabantstraat te bevorderen en de hele openbare ruimte ten westen van de spoorlijn op een coherente en leesbare manier herin te richten: reorganisatie en verfraaiing van het Noordplein (waarvan de acties moeten worden gecoördineerd met de verplaatsingsmaatregelen).



Figuur 34 : Uittreksel uit kaart 2.3.b van het GemOP - 'Openbare ruimten: projecten en maatregelen' (bron: GemOP, 2014)

Kaart 2.5: Groen netwerk

De perimeter van de gedeeltelijke opheffing ligt in de buurt van verschillende elementen die zijn aangeduid op kaart 2.5 van het GemOP; namelijk:

- in een vergroeningszone en zone voor de aanleg van groene ruimten (zoals het hele gemeentelijke grondgebied);
- In de buurt van een groene verbinding.

Kaart 2.8a: Voetgangers en fietsers: project

De perimeter van de gedeeltelijke opheffing ligt in de buurt van een verbindingssas en belangrijke promenades die overeenkomt met de Vooruitgangsstraat. Deze as leidt naar de bestudeerde perimeter in het kader van de gedeeltelijke opheffing van het BBP van de Noordwijk.

Wat kaart 2.3.a betreft, zijn er geen doelstellingen en/of maatregelen van toepassing binnen de perimeter van de gedeeltelijke opheffing.

Kaart 2.8b: Verplaatsingen met het openbaar vervoer: projecten en maatregelen

De perimeter van de gedeeltelijke opheffing is gelegen in de buurt van een vlotte openbaarvervoersas die overeenkomt met de Vooruitgangsstraat. Deze as route loopt door het oostelijke deel van de bestudeerde perimeter, evenwijdig met het Noordstation (aangeduid als mogelijk 'GEN-station').

Wat kaart 2.3.a betreft, zijn er geen doelstellingen en/of maatregelen van toepassing binnen de perimeter van de gedeeltelijke opheffing.

Kaart 2.8c : Specialisatie van de wegen

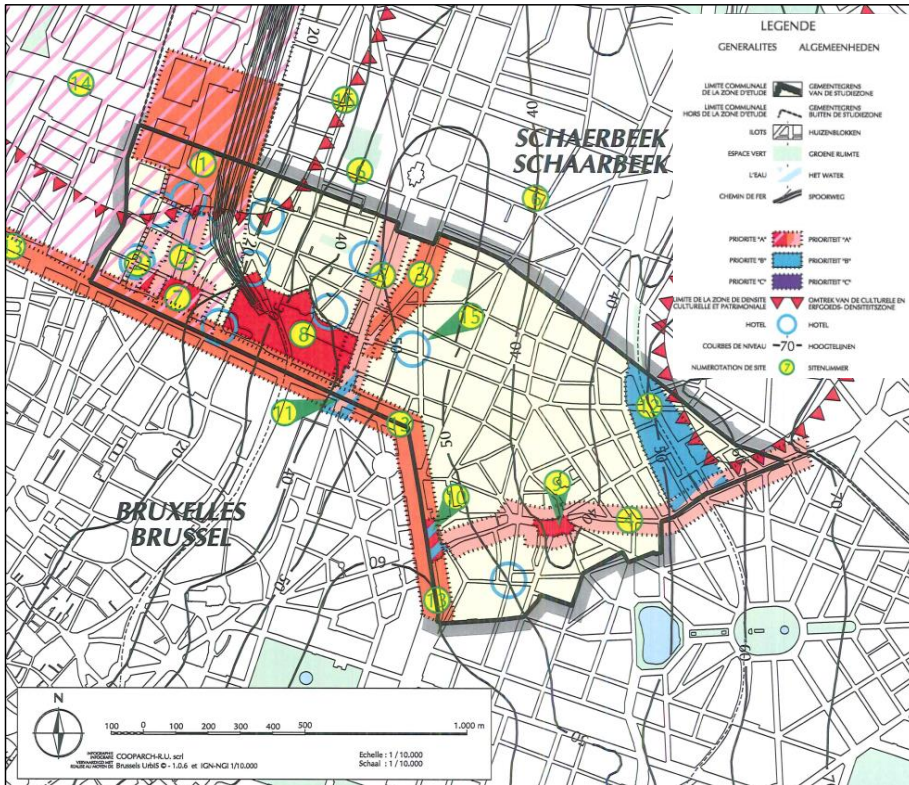
De perimeter van de gedeeltelijke opheffing is gelegen in de buurt van een wijkverzamelweg (de Georges Matheusstraat) en wordt van west naar oost doorkruist door een interwijkweg (de Koolbrandersstraat).

Wat kaart 2.8.c betreft, zijn er geen specifieke doelstellingen en/of maatregelen van toepassing binnen de perimeter van de gedeeltelijke opheffing.

Kaart 2.12: Cultuur en toerisme

De perimeter van de gedeeltelijke opheffing is gelegen in de buurt van verschillende elementen die zijn aangeduid op kaart 2.12 van het GemOP; namelijk:

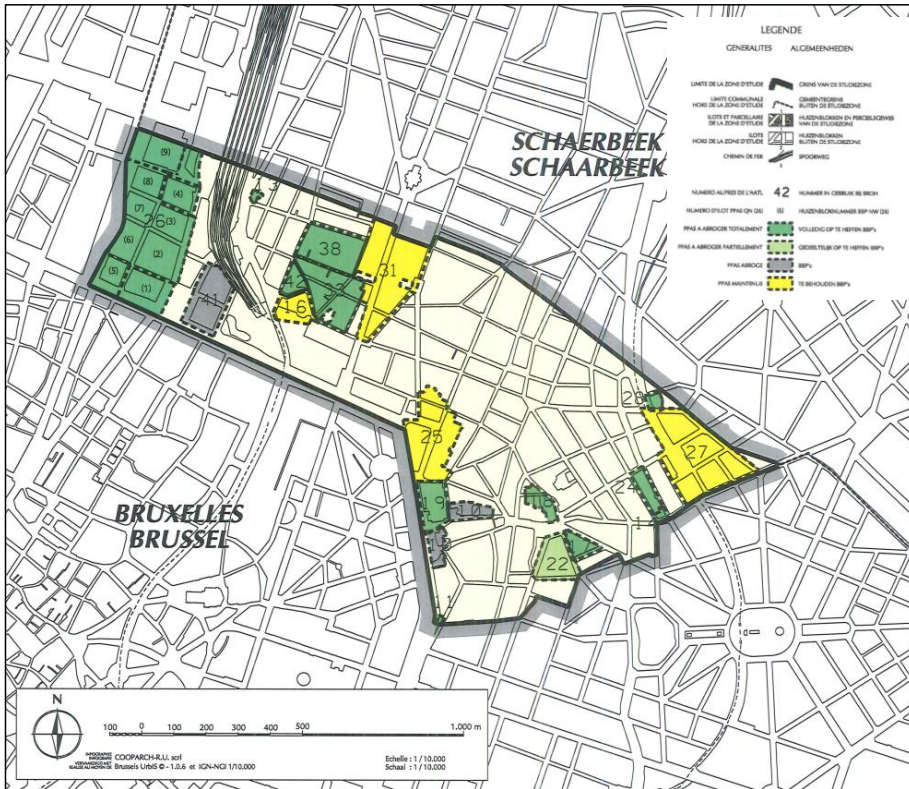
- in een toeristische wijk (die het Noordstation en de omliggende huizenblokken omvat);
- In de buurt van talrijke hotels (vooral verdeeld over het zuiden van de perimeter waarop de gedeeltelijke opheffing betrekking heeft);
- een themamuseum in het noorden van de perimeter waarop de gedeeltelijke opheffing betrekking heeft (overeenkomend met de ingang van het Noordstation).



Figuur 36: Uittreksel uit kaart 2.14.a van het GemOP - 'Samenvatting van de verschillende beleidslijnen per site' (bron: GemOP, 2014)

Kaart 3: Reglementaire bestemmingen: BBP

Het GemOP behandelt de kwestie van het BBP en stelt dat het hele BBP moet worden opgeheven, met inbegrip van het voorwerp van de gedeeltelijke opheffing (zie *Kaart 3: Reglementaire bestemmingen: BBP*).



Figuur 37 : Uittreksel uit kaart 3 van het GemOP - 'Reglementaire bestemmingen: BBP' (bron: GemOP, 2014)

5.2.5 Besluit

De gedeeltelijke opheffing van het BBP nr. 26 heeft het potentieel om een gebied te recupereren met verstedelijkingsmogelijkheden. Een gebied dat vandaag louter bestemd is voor verkeer (volgens het oorspronkelijke BBP) zou evolueren naar een gebied met een dubbele bestemming - namelijk: 'administratiegebied' en 'wegennet' (volgens de definities van het GBP).

Deze bestemming is verenigbaar met de volgende doelstellingen van het GemOP:

- De ontwikkeling van woningen, handelszaken en openbare voorzieningen bevorderen om de overgang van een monofunctionele wijk naar een multifunctionele wijk te waarborgen;
- De gebruikswaarde van de openbare ruimte versterken als steun voor stedelijke activiteit voor elk publiek (via de inrichting van het 'wijkparcours');
- De bestaande handelskern versterken;
- Bijdragen tot de volledige opheffing van het BBP.

De gedeeltelijke opheffing kan dus worden beschouwd als een positieve bijdrage aan de vele ambities die in het gebied zijn geconcentreerd - ontwikkeling van kwaliteitsvolle woningen, herinrichting van de openbare ruimten, installatie van voorzieningen voor de gemeenschap - in samenhang met de specifieke concentratie van huidige en toekomstige economische activiteiten.

6 Besluit

6.1 Balans van de uitdagingen

Uit de vergelijking van het BBP met de bestaande feitelijke en rechtstoestand blijkt dat de belangrijkste resterende uitdagingen van dit BBP betrekking hebben op de 'verkeerszone'. Deze zone is hoofdzakelijk voorbehouden voor mechanisch of voetgangersverkeer en voor beplantingen. Zowel private als openbare bestemmingen zijn toegestaan.

In het thans geldende BBP worden ook de percentages verplicht aan te leggen extra groene ruimte aangeduid (op de grond of boven de grond in de vorm van sierplanten).

Op de site zijn vandaag geen andere functies en gebruikswijzen mogelijk. Hij wordt dus ingenomen door een voor het publiek toegankelijk plein dat bijna volledig verhard is en bestemd is voor het verkeer (een grote lege ruimte die toegang biedt tot het Noordstation en stelplaatsen van De Lijn en toegangen naar de ondergrondse parking omvat).

Er dient opgemerkt dat de grafische voorschriften van dit BBP een deel van het CNN situeren in een verkeerszone, waardoor er niet mag worden gebouwd. Het CCN is dus niet conform op het vlak van inplanting en daardoor ook niet op het vlak van bestemming.

6.2 Mogelijke ontwikkelingen na de opheffing

De opheffing van het BBP impliceert een terugkeer naar de bestemming van het GBP als 'administratiegebied'. Er mogen dus nieuwe functies worden gevestigd zoals kantoren, woningen als hoofdbestemming of hotelinrichtingen, handelszaken en voorzieningen (secundaire bestemmingen). Productieactiviteiten zijn toegelaten als ze verenigbaar zijn met de hoofd- en de secundaire bestemmingen.

Commenté [VK23]: Quid du commerce? A ajouter.

Commenté [GM24R23]: Ok fait

6.3 Motivatie van de gedeeltelijke opheffing

Het verzoek situeert zich in een perimeter die de gewestregering sinds de goedkeuring van het Gewestelijk Plan voor Duurzame Ontwikkeling op 12 juli 2018 als een strategische pool beschouwt. In die context en in de wetenschap dat een nauwkeuriger territoriale visie wordt uitgewerkt, heeft Perspective.Brussels al een aantal uitdagingen voor de ontwikkeling van de Noordwijk naar voren gebracht, namelijk:

- de ontwikkeling van woningen, handelszaken en openbare voorzieningen bevorderen om de overgang van een monofunctionele wijk naar een multifunctionele wijk te waarborgen;
- zorgen voor actieve benedenverdiepingen die bijdragen tot de animatie van de openbare ruimte;
- de gebruikswaarde van de openbare ruimte versterken als steun voor stedelijke activiteit voor elk publiek.

Het huizenblok waarvoor de gedeeltelijke opheffing wordt gevraagd is bijna volledig verstedelijkt. Een terugkeer naar het GBP zou ontharding van de site mogelijk maken. Verschillende projecten zijn mogelijk om tegemoet te komen aan de gewestelijke doelstellingen.

Op middellange en lange termijn verhinderen de voorschriften van het BBP voor de verkeerszone elk herstructureringsproject. De verstedelijking die is voorzien in het BBP stemt overeen met een oude opvatting van stedenbouw (grote monofunctionele verkeerszone met toegangen tot een parking en uitsluitend bestemd voor vervoersmodi). Door de opheffing van het BBP zal herstructurering van deze zone mogelijk zijn.



7 Bijlagen

Plan (BBP en plan in groot formaat / groot patroon)