

Milieueffectenrapport

Niet-technische samenvatting

ZONALE GEMEENTELIJKE
STEDENBOUWKUNDIGE VERORDENING
VOOR DE WIJK PLATEAU VAN STOKKEL
SINT-PIETERS-WOLUWE

Niet-technische samenvatting van het MER Plateau van Stokkel

ERU, 05/01/2024

VOOR DE GEMEENTE SINT-PIETERS-WOLUWE

MILIEUEFFECTENRAPPORT BIJ DE ZONALE GEMEENTELIJKE STEDENBOUWKUNDIGE VERORDENING

PLATEAU VAN STOKKEL

Niet-technische samenvatting

STUDIE UITGEVOERD DOOR

ERU – Coöperatieve Stedelijke Studies en Onderzoek
Willem Tellstraat, 57 – Bus 2 – 1060 Sint-Gillis

Contact:

info@eru-urbanisme.be

Auteurs:

Marie Demanet
Catherine De Zuttere
Charlotte Mauquoy
Nuno Pinto Da Cruz
In samenwerking met:
Julien Cot
Lisa Lévy



Voor de Gemeente Sint-Pieters-Woluwe

INHOUDSOPGAVE

| | |
|----------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| HOOFDSTUK 1. VOORSTELLING VAN HET ONTWERP VAN VERORDENING | 3 |
| 1.1. CONTEXT..... | 3 |
| 1.2. PERIMETER VAN HET PROJECT | 4 |
| 1.3. STRATEGISCHE DOELSTELLINGEN DIE DOOR DE VERORDENING WORDEN NAGESTREEFD | 5 |
| HOOFDSTUK 2. DIAGNOSE VAN DE BESTAANDE SITUATIE | 6 |
| 2.1. METHODOLOGIE VOOR HET VASTSTELLEN VAN DE BESTAANDE SITUATIE..... | 6 |
| 2.2. OVERZICHT VAN DE BESTAANDE RECHTSTOESTAND..... | 6 |
| 2.3. OVERZICHT VAN DE BESTAANDE FEITELIJKE TOESTAND..... | 8 |
| 2.3.1. Bebouwde omgeving..... | 8 |
| 2.3.2. Bodem en grondwater | 9 |
| 2.3.3. Hydrologie | 10 |
| 2.3.4. Biodiversiteit | 10 |
| 2.3.5. Lucht en klimaat | 11 |
| 2.3.6. Geluidsomgeving..... | 12 |
| 2.3.7. Energie..... | 12 |
| 2.3.8. Afval..... | 13 |
| 2.3.9. Mobiliteit | 13 |
| 2.3.10. SOCIAAL EN ECONOMISCH DOMEIN | 14 |
| HOOFDSTUK 3: UITEENZETTING VAN DE MILIEUEFFECTEN..... | 15 |
| 3.1. METHODOLOGIE VOOR DE UITEENZETTING VAN DE MILIEUEFFECTEN | 15 |
| 3.2. BEOORDELING VAN DE GEVOLGEN | 16 |
| 3.2.1. Bebouwde omgeving..... | 16 |
| 3.2.2. Bodems..... | 18 |
| 3.2.3. Hydrologie | 19 |
| 3.2.4. Biodiversiteit | 20 |
| 3.2.5. Lucht en klimaat | 22 |
| 3.2.6. Geluidsomgeving..... | 22 |
| 3.2.7. Energie..... | 23 |
| 3.2.8. AFVAL, MILIEUEFFECTEN | 26 |
| 3.2.9. Mobiliteit | 26 |
| 3.2.10. SOCIAAL EN ECONOMISCH DOMEIN..... | 27 |
| 3.2.11. SAMENVATTENDE TABEL VAN DE EFFECTEN PER THEMA EN PER ARTIKEL VAN DE VERORDENING..... | 28 |

| | |
|-------------------------------|----|
| 3.3 AANBEVELINGEN | 31 |
| Water en bodem | 31 |
| Biodiversiteit | 31 |
| Geluidsomgeving | 31 |
| Energie | 31 |
| CIRCULAIR AFVALBEHEER | 32 |
| HOOFDSTUK 4: CONCLUSIES | 32 |

HOOFDSTUK 1. VOORSTELLING VAN HET ONTWERP VAN VERORDENING

Dit hoofdstuk beschrijft de chronologie van het dossier, de strategische doelstellingen en geeft een samenvatting van de betrokken verordening.

1.1. CONTEXT

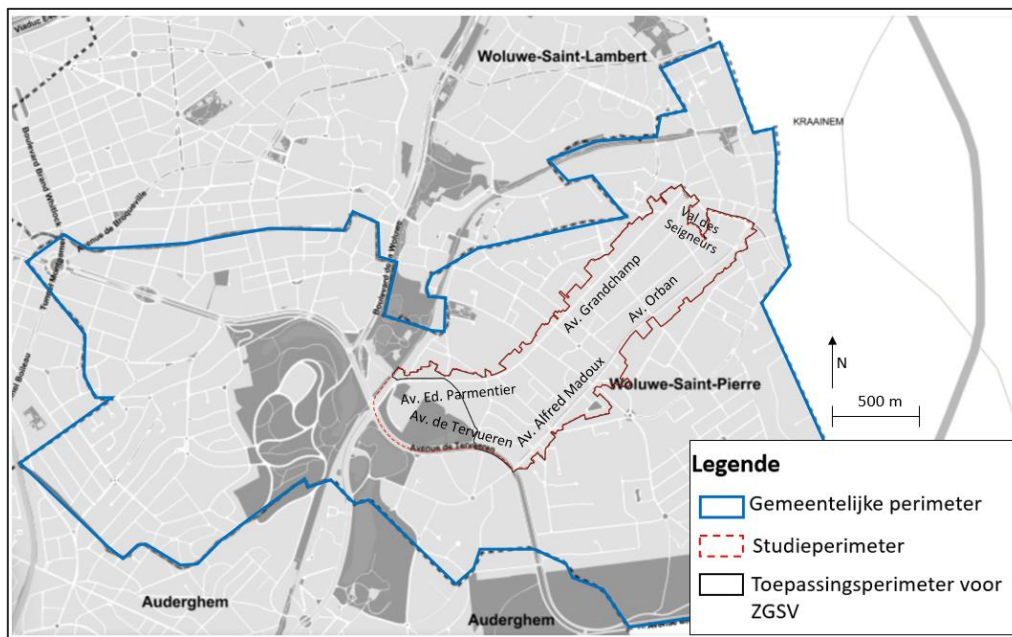
De gemeente Sint-Pieters-Woluwe heeft een zonale gemeentelijke stedenbouwkundige verordening opgesteld voor de perimeter die bekend staat als het “Plateau van Stokkel”. Deze is gebaseerd op artikel 92 van het BWRO, dat bepaalt dat de bepalingen met betrekking tot de uitwerking van bijzondere bestemmingsplannen van toepassing zijn op de uitwerking van gemeentelijke stedenbouwkundige verordeningen (in het bijzonder artikel 44 §1). De gemeente Sint-Pieters-Woluwe heeft het stedenbouwkundig bureau ERU¹ de opdracht toevertrouwd om haar ZGemSV en haar milieueffectenrapport (MER) uit te werken.

De studieperimeter van de ZGemSV omvat enerzijds een Natura 2000-zone (Parmentierpark, waarvan een deel van de bufferzone zich binnen de perimeter bevindt) en grenst anderzijds aan zones van hetzelfde type die op vlak van biodiversiteit zeer gevoelig zijn. De Europese Habitatrichtlijn 92/43 en artikel 44 van het Brussels Wetboek voor Ruimtelijke Ordening (BWRO) “leggen op” aan Leefmilieu Brussel om een milieueffectenrapport op te maken (MER).

Het uitwerkingsproces van verordeningen volgt een **iteratieve methodologie** tussen de uitwerking van de verordening en het daaraan verbonden MER. De analyses van het MER zullen de potentiële negatieve impact van de ZGemSV op het milieu bepalen, evenals de wenselijke aanpassingen aan de ontwerpverordening.

¹ ERU is een bureau gespecialiseerd in operationele stedenbouw en duurzame ontwikkeling. Het is al 40 jaar actief in Brussel en vervult tal van missies die gericht zijn op het verbeteren van de kwaliteit van de leefomgeving, ten behoeve van de bewoners en gebruikers van verschillende wijken en gemeenten in het Brussels Gewest.

1.2. PERIMETER VAN HET PROJECT



Afbeelding 1: Ligging van de site binnen de gemeente Sint-Pieters-Woluwe (BruGIS)

De **perimeter van de zonale gemeentelijke stedenbouwkundige verordening (ZGemSV)** betreft de site van het plateau van Stokkel, gelegen binnen de gemeente Sint-Pieters-Woluwe en afgebakend door de volgende wegen: Edmond Parmentierlaan, Grootveldlaan, Herendal, Orbanlaan, Alfred Madouxlaan, Tervurenlaan, Kastanjebomenlaan, Oranjelaan, met inbegrip van de oevers en de percelen, maar met uitzondering van het Parmentierpark dat beschermd is. Vanwege hun erfgoedkundige kwaliteiten werden eveneens twee percelen aan de Boomkleverlaan (polisnummers 11 en 13) aan de perimeter toegevoegd.

Hierbij wordt de perimeter van het **toepassingsgebied van de ZGemSV** onderscheiden van die van het studiegebied waarmee voor dit milieueffectenrapport rekening wordt gehouden. Het studiegebied waarmee voor dit milieueffectenrapport rekening wordt gehouden is afgebakend door de volgende wegen: Edmond Parmentierlaan, Grootveldlaan, Herendal, Alfred Madouxlaan, Orbanlaan en Tervurenlaan, met inbegrip van hun respectievelijke oevers en percelen. De aanwezigheid van een opeenvolging van zeer belangrijke groene en blauwe ruimtes die de bodem van de vallei karakteriseren (Woluwepark – Parmentierpark – Bronnenpark – vijvers) aan de rand van de ZGemSV-toepassingsperimeter, heeft geleid tot de definitie van een studiegebied dat uitgebreider is dan dat van de ZGemSV omdat dit laatste een indirecte impact zou kunnen hebben op deze gebieden, die een hoge ecologische waarde hebben en gelegen zijn nabij de toepassingsperimeter van de ZGemSV.

Met andere woorden: de onderstaande kaart geeft de **studieperimeter** aan (in het rood, op alle kaarten in het document), die niet de reglementaire toepassingsperimeter zal vormen (in het zwart, op de kaart in Afbeelding 1). In het zuidwesten werd het Parmentierpark opgenomen in de MER-studieperimeter, maar is uitgesloten van de ZGemSV-perimeter.

1.3. STRATEGISCHE DOELSTELLINGEN DIE DOOR DE VERORDENING WORDEN NAGESTREEFD

Met het oog op het behoud van de identiteit van de wijk lijkt het noodzakelijk om een juridisch kader aan te nemen dat specifiek is voor het “Plateau van Stokkel” en dat, als aanvulling bij de GSV, het mogelijk maakt om de kenmerken die de identiteit van de wijk vormen te bestendigen en te benadrukken. Het betreft de volgende kenmerken:

- **Grote homogeniteit in de stedelijke morfologie**
- **Een bijzonderheid van halfopen gebouwen**
- **Een opmerkelijk plantaardig erfgoed**
- **Een perceelindeling gekenmerkt door grote afmetingen**

Ter herinnering: in de ZGemSV zijn in de wijk vier classificatiecategorieën van gebouwen en de gebouwde omgeving is gedefinieerd op basis van hun erfgoedwaarde. Het gaat om de 4 volgende categorieën:

- **Categorie 1:** omvat gebouwen van hoge erfgoedkwaliteit die zijn opgenomen in de Wetenschappelijke Inventaris van het architecturaal erfgoed van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest. In deze categorie omvat de **waarde 1*** de 30 meest opmerkelijke gebouwen, die een zeer hoge stilistische, architecturale of historische kwaliteit vertonen of het werk van een belangrijke architect vertegenwoordigen.
- **Categorie 2:** omvat gebouwen die een erfgoedkundig, architecturaal, stedenbouwkundig en landschappelijk belang hebben dat specifiek is voor de wijk, dat wil zeggen kenmerkend voor het tijdperk van de verstedelijking, voor een dominante stijl zoals uiteengezet in artikel 7, of voor de typologie van halfopen gebouwen of villa's of gebouwencomplexen.
- **Categorie 3:** omvat gebouwen die van belang zijn voor het ondersteunen van de erfgoedkundige en andere architecturale, stedenbouwkundige en landschappelijke waarden die specifiek zijn voor de wijk.
- **Categorie 4:** omvat ofwel gebouwen waarvan de omvang en het volume niet geïntegreerd zijn in die van de wijk, ofwel gebouwen die geen toegevoegde erfgoedkundige, architecturale of stedenbouwkundige waarde bieden.

De aanpak is een voortzetting van de doelstellingen van het **Gewestelijk Plan voor Duurzame Ontwikkeling (GPDO)**, dat een gecontroleerde verdichting van het bestaande weefsel vooropstelt en tegelijkertijd rekening houdt met het respect voor het architecturaal erfgoed. In navolging van het GPDO zal de ZGemSV bijdragen aan het versterken van het natuurlijke landschap met de visie op het creëren van een groen netwerk in de stad en het beschermen van de biodiversiteit.

Het plateau van Stokkel beschikt over troeven die het de waarde geven van **erfgoed dat representatief is voor de verstedelijkingsgolf die specifiek was voor Brussel aan het begin van de 20^{ste} eeuw en het interbellum**. Het is gebouwd naar het model van een “stad op het platteland” met een pittoreske en landelijke uitstraling die doet denken aan het karakter van een woonwijk aan de rand van de stad.

HOOFDSTUK 2. DIAGNOSE VAN DE BESTAANDE SITUATIE

2.1. METHODOLOGIE VOOR HET VASTSTELLEN VAN DE BESTAANDE SITUATIE

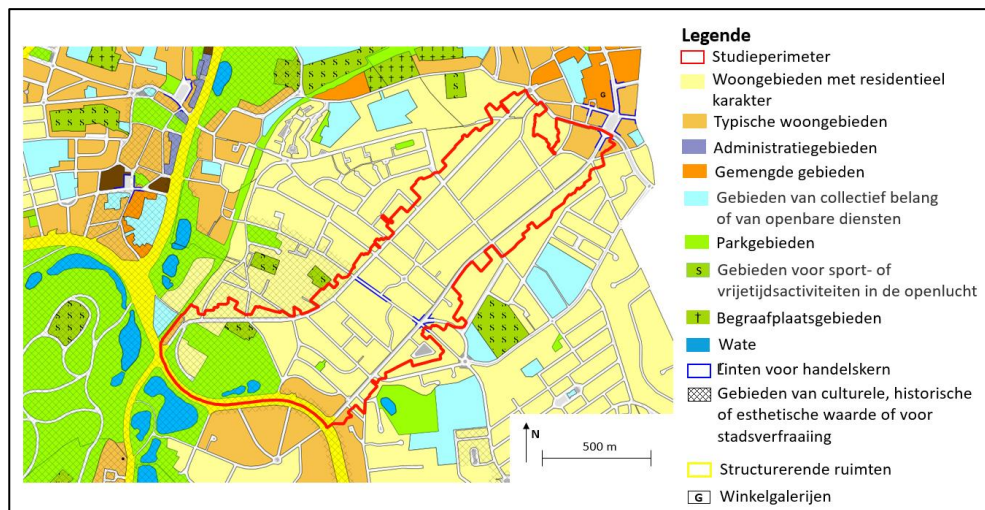
De eerste stap van het MER bestond uit het uitvoeren van een diagnose van de bestaande rechtstoestand (alles wat bestaat in termen van regelgeving) en de bestaande feitelijke toestand (alles wat bestaat buiten de regelgeving) van het gebied dat onder de ZGemSV valt. Voor dit werk zijn verschillende bronnen gebruikt:

- **Historische documenten:** aanvragen voor stedenbouwkundige vergunningen, adviezen van gewestelijke instanties, algemene gegevens beschikbaar van het Gewest.
- **Drie veldonderzoeken**, uitgevoerd in de wijk in 2017-2018, en geactualiseerd met de informatie ontvangen van de gemeente over de evolutie ervan sinds 2018.
- **Een participatieve burgerbijeenkomst** gehouden op 25 oktober 2017 waarbij bijna 80 buurtbewoners samenkwamen om hun vragen, opmerkingen en suggesties zo vroeg mogelijk te integreren in de ontwikkeling van de ZGemSV.

2.2. OVERZICHT VAN DE BESTAANDE RECHTSTOESTAND

Hieronder worden alle regelgevende instrumenten die van toepassing zijn op de wijk die geanalyseerd werd:

- **Het Gewestelijk Bestemmingsplan (GBP):** dit plan dat opgesteld is door het gewest stelt ons in staat de bestemming van de wijk en de verschillende zones die deze definiëren en kwalificeren te kennen (zie afbeelding 2). Ons studiegebied betreft vrijwel uitsluitend woongebieden met overwegend residentieel karakter, ook al vinden we in het zuidwesten een parkgebied.



Afbeelding 2: Kaart van het Gewestelijk Bestemmingsplan (GBP, augustus 2019) (BruGIS, geraadpleegd in oktober 2022).

- **Bijzondere bestemmingsplannen (BBP):** opgesteld door de gemeente, zij stellen de regels voor de bestemming vast op wijkschaal. *Drie BBP's grenzen aan de lanen aan de rand van de zone (BBP IX-6, BBP VIII/2, BBP XI/7).* Ze zijn echter allemaal oud en betreffen slechts enkele percelen in de zone.
- **De Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening (GSV):** de GSV vertelt ons welke inrichtingsbepalingen van kracht zijn op gewestelijke schaal. De GSV die momenteel van toepassing is dateert van 3 januari 2007. Een ontwerp van nieuwe verordening werd in eerste lezing goedgekeurd door de Brusselse Regering op 10 november 2022 en de inwerkingtreding ervan wordt verwacht in 2024. Ter verduidelijking: de uitdrukking *“ontwerp van nieuwe GSV”* zal in de rest van het MER worden gebruikt telkens wanneer wordt verwezen naar de nieuwe versie van de GSV, die in eerste lezing op 10 november 2022 is aangenomen. De uitdrukking *“huidige GSV”* beschrijft de versie van de GSV die momenteel van kracht is, namelijk die van 3 januari 2007.
- **De Gemeentelijke Stedenbouwkundige Verordening (GemSV):** De GemSV, die de inrichtingsbepalingen dit keer op gemeentelijk niveau vastlegt, werd geanalyseerd om de voorschriften die van toepassing zijn op de wijk te kennen.
- De **verschillende beschermingen en inventarissen wat de bescherming van bouwkundig en natuurlijk erfgoed betreft**, zijn:
 - Voor bouwkundig erfgoed is er binnen ons studiegebied slechts één **beschermd gebouw** aanwezig. Het is een modernistisch huis van architect Émile Goffay, gelegen aan de Hockeylaan 43. Bovendien is een aanzienlijk aantal gebouwen (318) tot nu toe opgenomen in de **Wetenschappelijke Inventaris van het architecturale erfgoed**.
 - Wat natuurlijk erfgoed betreft, geniet geen enkele boom van **erfgoedbescherming**; vier daarvan zijn (of waren) wel opgenomen op de **beschermingslijst**. Vijftien bomen zijn opgenomen in de wetenschappelijke inventaris opgesteld door het Gewest, 1 is een boom van de toekomst, 4 zijn opgenomen op de beschermingslijst (waarvan 1 geveld), 76 zijn opgenomen in de wettelijke inventaris (waarvan 3 geveld), 33 zijn geïnventariseerd maar geveld. Bovendien is het Parmentierpark (16 ha) sinds het besluit van 17 december 1981 als **landschap beschermd**. Daarnaast wordt een deel ten zuiden van het Parmentierpark, in toepassing van de Europese Habitatrichtlijn 92/43, geïntegreerd in **het Natura 2000-gebied – complex Zoniënwoud – Woluwevallei** (BE1000001 ZSC I). Binnen de studieperimeter valt ook het station IB.8 'Parmentierpark'.

Met betrekking tot **lopende stedenbouwkundige en milieuprojecten** is er recentelijk geen 1A-milieuvergunning afgegeven binnen of nabij de studieperimeter. Er worden geen nieuwe grootschalige stedenbouwkundige projecten gerapporteerd, behalve:

- Een sloop- en heropbouwoperatie op Alfred Madouxlaan 53: *“Bouw van twee “villa's” van 14 appartementen (bestaande uit elk 7 appartementen) op een gemeenschappelijke kelderverdieping met 21 plaatsen voor motorvoertuigen, kap van 35 bomen”* (https://openpermits.brussels/nl/19/GOU_PU/1795455).
- Een sloop- en heropbouwoperatie aan de Edmond Parmentierlaan 2-6: *“Twee huizen en een appartementengebouw afbreken en een gebouw van 16 woningen bouwen”* (<https://openpermits.brussels/nl/19/PU/1736583>)

- Een sloop- en heropbouwoperatie aan de Edmond Parmentierlaan 158: “Bouw van een appartementsgebouw met 15 woningen en 21 parkeerplaatsen” (<https://openpermits.brussels/nl/19/SFD/1853303>)

De lijst met stedenbouwkundige vergunningen die tussen 2018 en 2022 in het studiegebied zijn afgegeven, is beschikbaar in de bijlage bij het MER.

2.3. OVERZICHT VAN DE BESTAANDE FEITELIJKE TOESTAND

2.3.1. BEBOUWDE OMGEVING

In termen van bestemmingen geeft het GBP aan dat de wijk vrijwel uitsluitend een woonfunctie heeft (zeer lage mix). Drie gebieden bezitten een lage mix. Toch zijn er een aantal handelszaken aanwezig in de Bosstraat. Collectieve voorzieningen van algemeen belang of openbare dienstverlening zijn: gebouwen in het Parmentierpark, de Sint-Pauluskerk, een parochiezaal en een ambassade. In het zuiden, aan de Tervurenlaan, bevinden zich enkele kantoorruimtes, maar deze zijn op de schaal van de perimeter onbeduidend.

Qua morfologie van de bebouwing wordt het aanzien van de Plateau van Stokkel-wijk in grote mate bepaald door twee bouwtypologieën:

- Rijwoningen, die rijen langs de oudere assen creëren;
- Villa's met 3 of 4 gevels, een typologie die zich al snel over alle verkeersaders verspreidde, waardoor het straatbeeld een zeer coherente uitstraling kreeg.
- Ook de aanzienlijke aanwezigheid van dubbelwoningen die een significante plaats innemen in de besproken perimeter: er zijn meer dan 190 dubbele huizen, of 387 gebouwen (of ongeveer 30% van de verstedelijking van de wijk).

Wat de diversiteit van het architecturaal erfgoed op het plateau van Stokkel betreft, wordt de identiteit van de wijk gekenmerkt door drie bouwperiodes en drie hoofdstijlen:

- De pittoreske stijl is de dominante architecturale uitdrukking van de wijk. Het gaat om huizen uit het begin van de 20^{ste} eeuw en het interbellum, waarvan de architectuur een traditionele volksstijl oproept, gekenmerkt door de aanwezigheid van (vals) vakwerk, volumetrische diversiteit en significante dakprofielen.
- De Art Deco-stijl komt tot uiting in een overname van de Art Nouveau uit de jaren 20. Het betreft gebouwen uit het interbellum waarvan het architecturale en decoratieve ontwerp wordt gebruikt om geometrische effecten van contrasten en kleuren te creëren.
- Verschillende gebouwen in de wijk zijn gebouwd in de modernistische stijl en vertonen een zuiverheid van geometrische lijnen en een combinatie van volumes (onder meer kubistisch) die kenmerkend zijn voor deze interbellumbeweging. Het is in de Stokkelse Hockeystraat, dat het beschermde modernistische huis van Emile Goffay zich bevindt (de ZGemSV is daar niet van toepassing).

Drie andere stijlen zijn ook interessant, hoewel minder voorkomend in de buurt: de eclectische, de Beaux-Arts en de Art Nouveau-stijlen.

Wat de **bouwprofielen** betreft, past de hele wijk in eenzelfde profiel, meestal half- of volledig vrijstaand, met een breedte van ongeveer 15 meter en bestaande uit twee tot drie verdiepen.

Op het gebied van **landschappen** heeft de wijk een reliëf dat biologische diversiteit met watergebieden mogelijk maakt, maar ook opmerkelijke uitzichtpunten creëert, vooral dankzij de afwisseling van gebouwen en vegetatie. De wijk die bekend staat als het "Plateau van Stokkel" vindt, zoals de naam al doet vermoeden, plaats op een plateau doorsneden door valleien. De bekendste en dichtst bij de perimeter gelegen vallei is de Woluwevallei, die het laagste punt markeert (50 meter). Vervolgens vertoont het land een geleidelijke verhoging van west naar oost, tot een hoogte van 140 meter (buiten onze perimeter). Binnen de studieperimeter ligt het hoogste punt op 83 meter, ter hoogte van de Bosstraat en de Eendekkerlaan.

Voorspelbare situatie: het studiebureau heeft geen kennis van belangrijke vastgoedprojecten in uitvoering of in de toekomst.

2.3.2. BODEM EN GRONDWATER

Voor de meeste percelen is de **toestand van de bodemverontreiniging** niet bekend.

Op het gebied van **waterdichtheid** is Stokkel een van de wijken van het BHG waar de percentages ondoordringbare oppervlakken het laagst zijn.

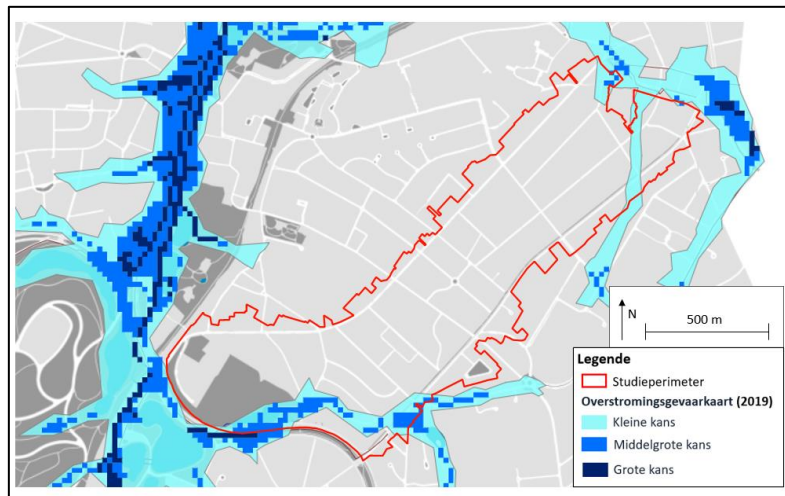
Met uitzondering van het zeer beperkte deel van de wijk dat deel uitmaakt van de sector Woluwelaan, vertoont het plateau van Stokkel dus delen met ondoordringbare oppervlakken die lager zijn dan het regionale gemiddelde en de mediaan (gemiddelde van 46% en mediaan van 59% in 2006). Deze waarneming wordt verklaard door de uitgebreide vegetatie van de gebouwblokken dankzij de aanwezigheid van talrijke privétuinen.

Merk echter op dat de **kenmerken van recentere gebouwen verschillen van de historische situatie**. Ondergrondse parkeergarages en de verdichting van woningen zorgen immers voor meer verharde percelen. Wat de toename van het aantal zwembaden in de wijk betreft, zien de percelen met zwembaden hun bodemdoorlatendheid afnemen.

Binnen de studieperimeter ligt het **diepteniveau van de grondwaterspiegel** tussen 2 meter (ter hoogte van de Tervurenlaan) en 30 meter (in het midden van de perimeter). De nabijheid van de Tervurenlaan tot de vijvers van Parmentierpark impliceert een hoog overstromingsrisico op deze locatie, maar laag voor de rest van de wijk.

Voorspelbare situatie: ondanks de doorlaatbaarheid van de perimeter zou de geleidelijke verharding van de bodem van het plateau het risico op overstromingen kunnen vergroten, vooral in het zuidelijke deel, waar de nabijheid van de grondwaterspiegel het grootst is.

2.3.3. HYDROLOGIE



Afbeelding 3: Kaart van de overstromingsgevaaren in 2019 (Geodata, Leefmilieu Brussel, geraadpleegd in oktober 2022)

Het **oppervlaktewater** en de waterlopen van het plateau van Stokkel bevinden zich in het Parmentierpark dat is uitgesloten van het toepassingsgebied van de ZGemSV. De regelgeving die van toepassing is, is die van de beschermde landschappen en Natura 2000-gebieden.

Wat **overstromingen** betreft, wordt het plateau in het noordoosten getroffen door lage tot gemiddelde risico's. De zones met hoog risico liggen dichtbij, maar reiken niet tot binnen de perimeter. In het zuidwesten wordt het gebied ook getroffen door lage tot middelhoge risico's. De zone met hoog risico bevindt zich ten zuiden van het Parmentierpark, dat geen deel uitmaakt van de ZGemSV-toepassingsperimeter, rond de greppels die de Parmentiervijver en de Mellaertsvijver voeden, evenals rond de vijvers zelf. Een ander betrokken gebied, stroomafwaarts, is dat van het Herendal.

Zoals eerder uitgelegd is de wijk momenteel zeer waterdoorlatend en blijft het fenomeen van waterafvoer naar de vallei klein. Het **behoud van de doorlaatbaarheid** is belangrijk. Ondoordringbare bodems verminderen immers de capaciteit van een gebied om overstromingen op te vangen. Het gaat hier dus om de kunstmatigheid van de bodems van de laatste onbebouwde percelen.

Voorspelbare situatie: overstromingsverschijnselen kunnen vaker voorkomen en ernstiger zijn door de voorspelbare progressieve waterdichtheid van de studieperimeter en de toename van de frequentie van honderdjarige regenval, vooruitlopend op de klimaatveranderingen die al aan de gang zijn.

2.3.4. BIODIVERSITEIT

Zoals aangegeven in het hoofdstuk over de bestaande rechtstoestand, situeert het toepassingsgebied van de ZGemSV zich in de buurt van één van de drie **Natura 2000 Speciale Beschermingszones (SBZ)** van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest. In dit geval gaat het om de zone van het Zoniënwoud, zijn grenzen en aangrenzende bosgebieden, en de Woluwevallei.

Gelegen binnen de tweede kroon van Brussel, bevindt de site zich in de **bescherming van de groene stad in de tweede kroon**, gekenmerkt door “een “poreus” stedelijk weefsel als onderdeel van een over het algemeen hoogwaardige groene omgeving.”

Als beschermde gebieden een essentieel instrument vormen voor de bescherming van de biodiversiteit, is het ook essentieel dat deze gebieden met elkaar verbonden blijven om een echt kwalitatief **Brussels ecologisch netwerk** te verkrijgen en een betere ontwikkeling van de natuur en de flora te bieden.

De site wordt specifiek gekenmerkt door een **hoge mate van vergroening** (60 tot 100% beplanting per blok). Het plateau van Stokkel heeft ook talrijke **concentratiegebieden van bomen**, zowel in het Parmentierpark als op de rest van het plateau.

De Woluwevallei herbergt een zeer interessante **flora en fauna**. We vinden er een reeks soorten die specifiek zijn voor vochtige gebieden (riet, moerasiris, vissen, watervogels, enz.). De vallei staat uiteraard bekend om de vele soorten **vleermuizen** die er hun intrek hebben genomen en genieten van de insecten die door de vijvers worden aangetrokken. De kaarten van Leefmilieu Brussel tonen een aanzienlijk aantal waarnemingen van **rode eekhoorns** en **zwarte gierzwaluwen** op het niveau van de site.

Voorspelbare situatie: Terwijl Natura 2000-gebieden bescherming genieten, is dit niet het geval voor tuintjes, tuinen en achteruitbouwstroken. Deze ondersteuningspunten voor de biodiversiteit moeten behouden blijven om hun rol als verbindingsschakel van het Brusselse ecologische netwerk te behouden.

2.3.5. LUCHT EN KLIMAAT

Lucht

Black carbon (zwarte koolstof of roetkoolstof) is een fijn koolstofdeeltje waarvan de uitstoot het gevolg is van verbrandingsreacties, met name die van voertuigmotoren of zelfs van verwarming. Het is bekend dat het mogelijk kankerverwekkende effecten heeft bij de mens. In de wijk zijn de hoeveelheden over het algemeen laag op de wegen tussen de gebouwblokken, maar stijgen ze naarmate het wegverkeer intenser is.

Klimaat

De gebouwen van de perimeter liggen ver van elkaar en zijn klein van formaat. De site kent geen schaduwproblemen. De blootstelling is gemiddeld, van het type plateau, met een evenwicht tussen gebouwen en vegetatie. Ondanks de plateausituatie zijn er geen problemen met overmatige wind gemeld.

Het ZGemSV-project ligt in een koeler gebied vergeleken met de rest van het Brussels Gewest. Dankzij het natuurlijke erfgoed en de beperkte verharding vertegenwoordigt de perimeter een eiland van stedelijke verkoeling. De temperatuur ligt er gemiddeld 2 graden lager dan in het stadscentrum.

Voorspelbare situatie: Het handhaven van de status van de perimeter in een koele zone zal alleen mogelijk zijn met het behoud van een laag verhardingsniveau en een aanzienlijk plantaardig erfgoed.

2.3.6. GELUIDSOMGEVING

Zoals Leefmilieu Brussel aangeeft, omvat “**multiblootstelling**” het geluid van wegen, spoorwegen en luchtverkeer. Verschillende indicatoren maken het mogelijk om een zone te classificeren als “zeer stil” (< 50 dB(A)) of “zeer luidruchtig” (> 70 dB(A)). De geluidsniveaus bij multiblootstellingen die in het hart van het plateau van Stokkel worden geregistreerd, liggen tussen 50 en 55 dB(A) en nemen toe tussen 55 en 60 dB(A) naarmate we dichterbij de hoofdwegen komen. Ondanks deze toename wordt het gebied als rustig beschouwd.

Wat de **Brusselse strategie inzake akoestische comfortzones** betreft, zijn de binnenterreinen van huizenblokken comfortzones die moeten worden beschermd, het Parmentierpark is een comfortzone die moet worden verbeterd, terwijl in het noorden van de perimeter een comfortzone moet worden gecreëerd. De geluidsomgeving op het plateau van Stokkel is dus goed, weliswaar zonder een van de beste van de Brussels Hoofdstedelijk Gewest te zijn.

Voorspelbare situatie: Het is vandaag moeilijk om de evolutie van de twee belangrijkste bronnen van geluidsoverlast in de buurt te voorspellen: verkeerslawaaï en geluid van luchtverkeer. Voor het eerste zijn de recente gemeentelijke (GMP) en gewestelijke (Good Move) plannen ambitieus, maar gezien de regionale wens om het transitverkeer buiten de wijken te houden, bestaat het risico van intensivering van het verkeer op grote wegen. Wat het tweede betreft, hangt de evolutie van het luchtgeluid af van de evolutie van de vluchtroutes van en naar Zaventem, evenals van de vluchtschema's.

2.3.7. ENERGIE

Het **GPDO** onderstreept de noodzaak om de inspanningen van het Gewest om het energieverbruik te verminderen en hernieuwbare energiebronnen te ontwikkelen voort te zetten.

Omdat de woningbouw en de tertiaire sector tot de grootste energiegebruikers behoren, legt het Gewest de nadruk op de **energieprestaties van gebouwen** (EPB) en het rationeel gebruik van energie. De diagnose van het Klimaatplan Sint-Pieters-Woluwe leert ons dat de residentiële sector daarin verantwoordelijk is voor 50% van het energieverbruik (2018) en alleen al 88,8 ktCO₂eq uitgestoten heeft (2018).

Wat het toepassingsgebied van de ZGemSV betreft, lijken **warmteverliezen** voornamelijk gemiddeld tot aanzienlijk.

De kwestie van **het energieverbruik van bouwkundig erfgoed en hun mogelijke isolatie van buitenaf** is complex in die zin dat een van de efficiënte maatregelen om het verbruik te verminderen de isolatie van de gevels van een gebouw van buitenaf betreft: hoe kunnen de energieprestaties van deze gebouwen worden verhoogd zonder beschadiging van het bouwkundig erfgoed? Er bestaan veel andere technieken om de energieprestaties van gebouwen te verbeteren (binnenisolatie, dakisolatie, installatie van geschikte ventilatiesystemen, enz.) om het erfgoed niet te vertekenen.

Binnen de perimeter waarop de ZGemSV betrekking heeft, observeren we verschillende gevallen van installatie van **fotovoltaïsche panelen** op de voor- of achterhellingen van het dak, waarvan sommige goed zichtbaar zijn vanuit de openbare ruimte en een ongeschikte uitstraling hebben (anders dan traditionele dakbedekking).

Voorspelbare situatie: Energie-efficiëntie is meer dan ooit een uitdaging voor de Brusselse gebouwen, die vandaag kadert in de gewestelijke Renovation-strategie.

2.3.8. AFVAL

Het **Hulpbronnen- en Afvalbeheerplan** van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest is van kracht sinds 2018 en tot 2023 en is opgebouwd rond drie doelstellingen: het aanmoedigen van duurzamere consumptiepraktijken; het maximaliseren van het behoud en de valorisatie van materialen; en het meeslepen van de aanbodzijde van de economische sector in de circulaire praktijken.

Momenteel zijn er **geen problemen met het huishoudelijk afvalbeheer** in de wijk.

Bij **sloopwerkzaamheden** ontstaat echter zeer veel afval. Bouw- en sloopafval vertegenwoordigt ongeveer 30% van al het afval dat door het Gewest wordt geproduceerd.

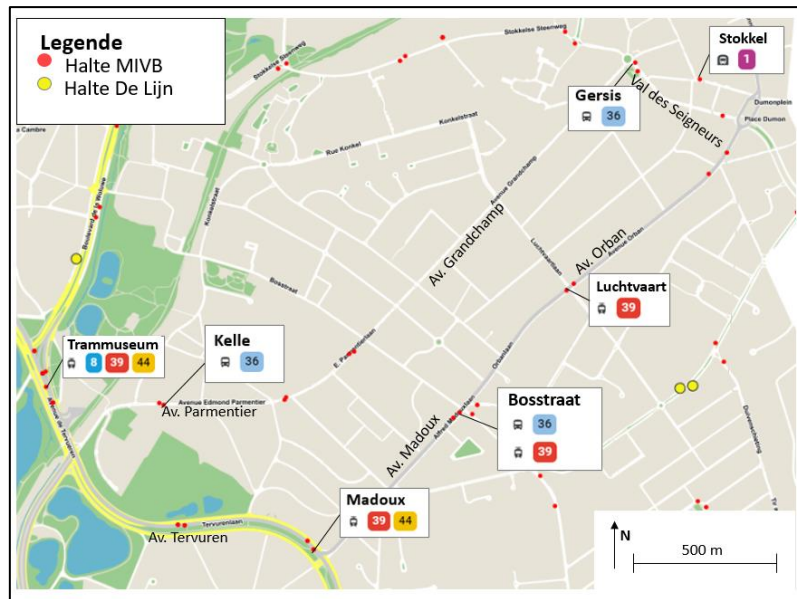
Het **kappen van bomen en het aanpassen van tuinen** zijn bronnen van organisch afval. Dit afval wordt meestal verwerkt door Leefmilieu Brussel en maakt organische recyclage en de productie van compost mogelijk die aan professionelen wordt verkocht. Ondanks deze recyclage zorgt dit toch voor een uitstroom van materialen en een verlies aan organisch materiaal op het betrokken terrein.

Voorspelbare situatie: Het studiebureau is niet op de hoogte van enige significante veranderingen in de toekomst.

2.3.9. MOBILITEIT

De wijk wordt in het zuiden (Tervurenlaan) en in het oosten (Madouxlaan) begrensd door twee belangrijke gewestelijke communicatieroutes die toegang bieden tot de Ring (R0). Wat de **bereikbaarheid** betreft, zijn de zuidelijke en oostelijke delen van de wijk over het algemeen goed bereikbaar met het openbaar vervoer, terwijl het westelijke deel matig wordt bediend.

Het gebied wordt bediend door de volgende **MIVB-lijnen**: Metro 1: Stokkel-Weststation; Tram 39: Montgomery-Ban-Eik; Tram 44: Montgomery-Tervuren Station; Bus 36: Schuman-Konkel.



Afbeelding 4: Openbaar vervoer in de omgeving van de site (MobiGIS, geraadpleegd in april 2022)

De site bevat positieve inrichtingen voor het gebruik van fietsen die communiceren met het netwerk, waardoor veilig reizen op de hoofdwegen mogelijk wordt. Voor zover wij weten zijn er geen gegevens over het gebruik van vormen van **zachte mobiliteit** in de wijk.

Het lijkt er dus op dat ondanks het multimodale potentieel van de wijk, de nabijheid van belangrijke wegen en de lage bezettingsgraad van parkeerplaatsen **het autogebruik** vergemakkelijken.

Voorspelbare situatie: de mobiliteitsituatie zal afhangen van de toepassing van mobiliteitsplannen (Gewestelijk mobiliteitsplan Good Move, Gemeentelijk Mobiliteitsplan). De diversificatie van actieve modi en energiebronnen voor auto's (elektrisch, hybride) – waarbij infrastructuur (aangepaste parkeerplaatsen, laadpalen) betrokken zal zijn – moet worden voorzien.

2.3.10. SOCIAAL EN ECONOMISCH DOMEIN

Het grootste deel van de wijk is bestemd voor **residentieel gebruik**. Niettemin zijn er delen van de Bosstraat aangegeven als grenzend aan de commerciële kern.

De bewoners van de wijk hebben geen problemen om **toegang te krijgen tot werk**. Omdat het een van de wijken is met een zeer laag aantal werkzoekenden, behoort deze tot de **10% van de rijkste wijken** in het gewest (Wijkmonitoring, 2001). Gecombineerd met deze gegevens presenteert de wijk een **hoog aandeel eigenaar-bewoners**, behorend tot de hoogste 10% in het gewest en een laag aandeel **sociale woningen**, dat deel uitmaakt van de 10% met de minste sociale woningen per totaal aantal huishoudens.

De Sint-Pauluswijk vertoont kenmerken die andere wijken van de tweede kroon gemeen hebben: een **vergrijzingsproces**, waarbij 22% van de beroepsbevolking ouder is dan 65 jaar (Wijkmonitoring), maar ook een **toename van de huishoudens met kinderen** (alle leeftijden).

De statistische wijk Sint-Paulus kende **historisch een vrij discrete bevolkingsgroei**. Voor de periode 2009-2014 groeide de bevolking met 1,4% (gewestelijk gemiddelde 1,7%) en bereikte vervolgens 0,4% op een gewestelijk gemiddelde van 0,8%. De toegenomen vastgoeddruk kan gevolgen hebben voor bewoners in de vorm van stijgende huurprijzen en waardeverlies van hun gebouwen door verstoring van de harmonie in de wijk. Deze situaties kunnen het vertrek van burgers aanjagen.

Op **economisch vlak** zal de wijk, als woongebied met overwegend residentieel karakter, in de nabije toekomst geen significante veranderingen ondergaan.

Voorspelbare situatie: Het studiebureau is niet op de hoogte van enige significante veranderingen in de toekomst.

HOOFDSTUK 3: UITEENZETTING VAN DE MILIEUEFFECTEN

3.1. METHODOLOGIE VOOR DE UITEENZETTING VAN DE MILIEUEFFECTEN

Om de milieueffecten van het ZGemSV “Plateau van Stokkel” onder de aandacht te brengen, zal de iteratieve methode die bekend staat als “Vermijden, Verminderen, Compenseren” op twee manieren worden geïmplementeerd en uitgevoerd:

1. Ten eerste zal, uitgaande van het ZGemSV-ontwerp, een tabel met de volgende structuur het mogelijk maken om de gevolgen van de verordening te identificeren op basis van milieuthema’s:

| Thema’s | Oorspronkelijke toestand | Waarschijnlijke evolutie zonder verordening | Evolutie met verordening | Milieueffecten |
|---------|--------------------------|---------------------------------------------|--------------------------|----------------|
| ... | ... | ... | ... | ... |

Wanneer er negatieve gevolgen van de ZGemSV zijn, zullen vermijdings-, vermindering- en/of compensatiemaatregelen worden voorgesteld om de ontwerpverordening verder te laten evolueren.

2. Ten tweede zal er ook een identificatie van de gevolgen plaatsvinden op basis van de artikels van de verordening en de gevolgen voor het milieu zullen in vraag gesteld worden. Deze tweede stap zal het mogelijk maken de volledigheid van de geïdentificeerde effecten te verifiëren. Wanneer de ZGemSV-maatregelen effecten met zich meebrengen, worden deze gerapporteerd in een tabel, waarvan u hieronder een uittreksel vindt. De tabel bevat een korte herinnering aan de inhoud van het artikel, de gevolgen die worden geïdentificeerd - met een kleurcode waarmee te lezen valt of ze positief, negatief of neutraal zijn - alsook de milieuthema’s waarop ze betrekking hebben.

3.2. BEOORDELING VAN DE GEVOLGEN

De “*potentiële gevolgen van het niet toepassen van de ZGemSV*” komen overeen met een beoordeling van de gevolgen in de context van een scenario waarin de ZGemSV voor het “Plateau van Stokkel” niet zou worden geïmplementeerd. In dit geval zullen de bij de beoordeling van de bestaande situatie geïdentificeerde problemen niet noodzakelijkerwijs een antwoord krijgen en zullen bepaalde behoeften mogelijk onbevredigd blijven.

De “*potentiële gevolgen verbonden aan de toepassing van de ZGemSV*” integreren de verordening in de beoordeling van de bestaande situatie en beoordelen de positieve en negatieve effecten die door de toepassing van deze ZGemSV worden gegenereerd.

3.2.1. BEBOUWDE OMGEVING

3.2.1.1 Architecturaal en archeologisch erfgoed, effecten

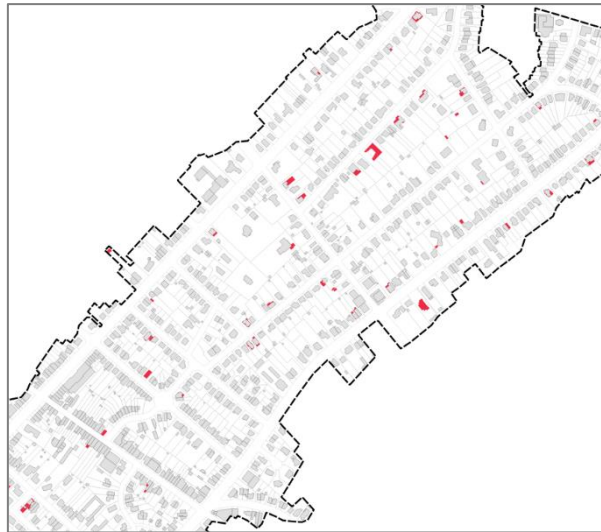
Potentiële gevolgen van het niet toepassen van de ZGemSV

In een perspectief waarin geen ZGemSV op het plateau van Stokkel wordt opgesteld, mogen **nieuwe constructies die niet coherent zijn met het lokale bouwkundig erfgoed** gebouwd worden. De afgelopen jaren hebben we inderdaad de uitgifte van stedenbouwkundige vergunningen waargenomen ten koste van gebouwen met de typische architectuur van het gebied.

Tussen 2018 en 2022 zijn 6 vergunningen voor de bouw van gebouwen (in totaal minimaal 70 woningen, bestaande uit de sloop van twee eengezinswoningen en een huurpand) en 4 vergunningen voor de bouw van eengezinswoningen afgegeven. In dezelfde periode werden 80 vergunningen voor verbouwing, 12 voor uitbreiding en 39 voor verbouwing en uitbreiding afgegeven binnen de studieperimeter (dus in totaal 131 vergunningen), waaronder 1.275 geregistreerde gebouwen (exclusief bijgebouwen) in het ZGemSV-ontwerp en 1.437 percelen. Uitbreidingen respecteren niet altijd de architecturale stijl van het bestaande gebouw en vertonen een grote diversiteit aan vormen.

De **erosie van groene ruimten**, zichtbaar op onderstaande kaart, geeft een niet-exhaustief overzicht van de toevoegingen van bebouwde gebieden tussen 2017 en 2022. Dit lijkt vooral belangrijk in het noordelijke deel van de perimeter. Tussen 2017 en 2022 werden 53 nieuwe gebouwen gebouwd, wat 4.185 m² toevoegt aan de 183.362 m² bestaande gebouwen, of 2,3% meer gebouwen (indicatieve

cijfers). Als de ZGemSV niet wordt goedgekeurd, bestaat het risico dat het fenomeen zich in de toekomst zal voortzetten.



Afbeelding 5: Uitbreiding van het gebouwenbestand tussen 2017 en 2022 (niet-exhaustief). Bron: ERU uit Brugis

Bij gebrek aan ZGemSV komt het **architecturaal erfgoed** in gevaar. Bovendien zal de verdichting minder gecontroleerd worden, omdat de huidige GSV geen precieze normen oplegt met betrekking tot de indeling van bestaande woningen, die alleen gebaseerd zijn op normen voor woonbaarheid. De hier te beschouwen verdichting betreft niet alleen die van bebouwing, maar ook die van het aantal inwoners in verhouding tot de oppervlakte van de wijk.

Het nieuwe GSV-ontwerp zal bebouwing achteraan het perceel niet toestaan om redenen van behoud van de binnenterreinen van huizenblokken, tenzij de lokale omstandigheden dit toelaten. Binnen de perimeter bevinden zich 64 percelen van meer dan 1.500 m². Deze grote percelen hebben potentieel voor verdichting, met name achteraan het perceel, maar ook aan de straatkant, in een wijk waar de uitlijning variabel is. Niets in de bestaande wetgeving verbiedt de bouw achteraan het perceel.

Potentiële gevolgen verbonden aan de toepassing van de ZGemSV

De voorschriften van de ZGemSV zijn bedoeld om de voorschriften van het GBP en de GSV te verfijnen en te verduidelijken door rekening te houden met de specifieke kenmerken van de omliggende bebouwde en niet-bebouwde omgeving (met name wat betreft de bouwprofielen en inplantingen).

In 2023 zijn er 64 potentieel deelbare percelen binnen de perimeter van de ZGemSV. Van deze percelen bevatten er 14 opmerkelijke bomen, hebben er 21 onvoldoende toegang en respecteren er 18 de ZGemSV-afstanden niet.

De ZGemSV voorziet een maximale gevelontwikkeling aan de straatkant van 15 meter. Er dient te worden onthouden dat de ZGemSV minimale afstanden vereist tussen aangrenzende woningen, namelijk minimaal 6 meter voor gebouwen op de rooilijn en 16 meter wanneer achteraan het perceel wordt gebouwd, waarbij ook de minimale afstand van 8 meter tot de achtergrens van het perceel alsook de omliggende gebouwen wordt gerespecteerd.

Dit pakket aan maatregelen creëert een beschermend kader voor architecturaal erfgoed en bevordert de valorisatie ervan. Bovendien maakt het het behoud van de stedelijke kenmerken en gecontroleerde en beredeneerde verdichting mogelijk.

3.2.1.2 Landschappen, effecten

Potentiële gevolgen van het niet toepassen van de ZGemSV

In de hypothese van een scenario zonder ZGemSV dreigt het stedelijke en plantaardige landschap van het plateau van Stokkel te veranderen als gevolg van nieuwe constructies die de architecturale en stedenbouwkundige taal van de bestaande gebouwen niet zouden respecteren, waardoor de continuïteit van de bebouwing zou verhogen en **een verhoogde verharding en verlies van vegetatie in het gebied** impliceert.

Nieuwbouw is over het algemeen groter dan bestaande gebouwen (lees: vastgoedontwikkelingen met meerdere eenheden en met ondergrondse garages) en wordt gekenmerkt door een hogere spreiding en horizontaliteit, in navolging van de huidige trends. Ook wordt de grondinname groter en wordt het plantaardige landschap verkleind.

Potentiële gevolgen verbonden aan de toepassing van de ZGemSV

De balans tussen landschap en bebouwde omgeving is een fundamenteel onderdeel van de ZGemSV. De verordening dringt aan op het behoud van dezelfde volumes en bouwprofielen. Er worden verschillende indicatoren geïdentificeerd met betrekking tot de instandhouding van de bestaande natuurlijke omgeving. De constructies mogen het reliëf niet veranderen, noch het kappen van bestaande opmerkelijke bomen met zich meebrengen.

De ZGemSV bepaalt dat een nieuwbouw een afstand moet behouden tot de aangrenzende perceelsgrens die gelijk is aan de afstand van het naburige pand tot dezelfde perceelsgrens én minimaal 3 meter. Tegelijk moet een vrije ruimte van minimum 8 meter worden gevrijwaard achteraan het perceel (artikel 18), zodat op deze manier een te grote nabijheid tussen het gebouw en de perceelsgrenzen vermeden wordt.

3.2.2. BODEMS

Potentiële gevolgen van het niet toepassen van de ZGemSV

De sloop- en heropbouwoperaties alsook nieuwbouwwerken die de afgelopen jaren hebben plaatsgevonden, hebben niet alleen een impact op het architecturaal erfgoed, maar ook op de **kwaliteit van de betrokken bodems**. Wanneer we de evolutie van de wijk observeren, zien we dat de **huidige bouwplaatsen** zeer destructief zijn. Naast de risico's voor de kwaliteit van de bodems (verdichting/verzakking van de bodem, aantasting van het wortelstelsel, verstoring van hydrogeologische netwerken, waterdichtheid, enz.) wordt daarnaast ook het oorspronkelijke reliëf aangetast. Sommige bouwplaatsen kunnen er zelfs voor zorgen dat de volledige vruchtbare bodemlaag verdwijnt.

Ter herinnering: er zijn 1.275 gebouwen in de perimeter. Van de 252 vergunningen die tussen 2018 en 2022 zijn afgegeven en op 10 november 2022 aan het studie bureau zijn meegegeven, zijn er **158 die mogelijk de bodemtoestand wijzigen** (met name door woninguitbreidingen, de aanleg van zwembaden of het kappen van bomen, sloop- en heropbouwwerkzaamheden). Met uitzondering van bomen die als gevaarlijk of ziek worden beschouwd, omvatten 80 vergunningen het kappen van bomen (215 in totaal). Er zijn 16 bouwvergunningen voor zwembaden afgegeven.

Potentiële gevolgen verbonden aan de toepassing van de ZGemSV

Het scenario met ZGemSV zal de valorisatie van de bestaande gebouwen bevorderen. Het gaat hier over voorschriften die rekening houden met de specifieke kenmerken van de wijk. De grondinname van de bouwwerken zal worden verkleind en grootschalige projecten zoals die vernoemd in de evaluatie van de *“Potentiële gevolgen van het niet toepassen van de ZGemSV”* zullen daarom kleiner zijn. Uitbreidingen en bijgebouwen zijn beperkt tot 20% van het volume van het hoofdgebouw. Dit maakt het mogelijk om de momenten te beperken waarop de bodem ontbloot wordt, ontdaan van zijn biodiversiteit en/of zelfs vervuild, waardoor de grondwaterspiegel in gevaar kan komen.

Ook zullen de maatregelen van de ZGemSV **een beter behoud van de bodemkwaliteit** mogelijk maken. De bepalingen met betrekking tot de afstand tussen nieuwbouw en bestaande gebouwen zullen de uitvoering van projecten met een beperkter grondinname bevorderen, waardoor de bodemverharding verminderd wordt, wat positief is voor de natuurlijke ondergrondse waterstromen. De ZGemSV stelt ook maatregelen voor om bomen te beschermen en het verzoek om de reliëfs en bodemtoestanden niet te verstoren.

Elke wijziging van het reliëf moet onderworpen zijn aan **de uitwerking van een landschapsplan**. Naar aanleiding van de identificatie van de risico's die onder de Natura 2000-zone vallen, zou de wijziging van het reliëf in de Natura 2000-bufferzone nog restrictiever moeten zijn en, tenzij absoluut noodzakelijk, integraal vermeden worden.

De ZGemSV creëert daarom een beter beschermend kader voor de bodem dan Alternatief 0.

Wat de **aanbevelingen** betreft:

- er dient voorkeur te worden gegeven aan heggen in plaats van muurtjes wanneer straatgrenzen worden behandeld, in alle gevallen waar deze straatgrenzen geen bepaalde landschappelijke of erfgoedkwaliteiten bezitten.

3.2.3. HYDROLOGIE

Potentiële gevolgen van het niet toepassen van de ZGemSV

Zonder toepassing van een ZGemSV zullen de omvang van nieuwbouw en de bijbehorende grondinname groter zijn. **Het waterdicht maken** van bepaalde percelen zal daarom onvermijdelijk zijn en een grotere waterafvoer bevorderen. De risico's verbonden aan overstromingen worden dus groter.

Veel oude gebouwen (vrijwel allemaal van voor de naoorlogse periode) beschikken over een **regenwatertank**. Hoewel de staat van instandhouding van deze tanken niet bekend is, hebben ze desondanks potentieel. Momenteel werken veel van deze bestaande tanken echter niet meer. Renovatiewerkzaamheden aan oude gebouwen dreigen te leiden tot hun geleidelijke verdwijning, ook al bieden deze de kans om juist nieuwe operationele tanken te installeren.

In termen van **vervuiling** zullen bij afwezigheid van ZGemSV de werven van sloop- en heropbouwwerken potentieel talrijker zijn en zal het gaan over grotere volumes met uitgravingen voor ondergrondse parkeerruimtes. De risico's van vervuiling die verband houden met deze bouwplaatsen zijn daarom groter.

Potentiële gevolgen verbonden aan de toepassing van de ZGemSV

De ZGemSV zorgt voor een **beter beheer van de bodemverharding**, door de grondinname van nieuwe gebouwen te beperken en te vereisen dat 60% van de gebieden voor koeren en tuinen (en 75% in het geval van percelen van meer dan 1.500 m²) beplant wordt of blijft, met een verhardingsgraad van maximaal 100 m² in plaats van de 50% van de GSV. Hierbij worden enkel zijdelingse inspringzones, koeren en tuinen meegerekend. Met betrekking tot achteruitbouwstroken wordt de bodemverharding sterk beperkt door artikel 26, hoofdstuk 1, Titel 2 van de ZGemSV.

De verordening, die gericht is op het bevorderen van bouwkundig en natuurlijk erfgoed en op een beredeneerde beheersing van de verdichting, voorziet echter niet in **specifieke maatregelen voor het waterbeheer op perceelsniveau**.

Wat de **aanbevelingen** betreft:

- Zelfs als het probleem van het regenwaterbeheer verder reikt dan de schaal van de wijk en de hele gemeente – of zelfs het gewest – betreft, zou de verordening de status van pilotcase kunnen hebben, vanwege de toepassing ervan in een stedelijk weefsel van de tweede kroon, niet erg dicht. De verordening zou het beheer van regenwater op percelen moeten voorschrijven. Voorgestelde drempel: zodra er sprake is van extra verharding van het perceel, werkzaamheden aan het dak of volumetrische aanpassing.
- De ZGemSV zou de renovatie en het hergebruik van bestaande watertanken en, in geval van overstroming, de aansluiting op het GRB-systeem kunnen stimuleren.
- De ZGemSV zou bij nieuwbouw de vergroening van platte daken met een substraat van minimaal 10 cm verplicht kunnen maken, wat het GRB zou helpen verbeteren en het behoud van de biodiversiteit zou bevorderen.

3.2.4. BIODIVERSITEIT

Potentiële gevolgen van het niet toepassen van de ZGemSV

Het **verlies aan groene ruimte als gevolg van een groter grondinname van gebouwen**, evenals de **slechte beheersing van de soorten** die worden gebruikt voor heggen en aangeplante perken, zijn twee aspecten die schadelijk zullen zijn voor de biodiversiteit in de wijk. Zonder ZGemSV kunnen ecologische eilanden verder gefragmenteerd raken.

In een scenario zonder ZGemSV is ook de biodiversiteit het slachtoffer van bouwplaatsperiodes. Werkzaamheden op een perceel bieden echter ook de mogelijkheid om de biodiversiteit te verbeteren door niet-inheemse soorten te elimineren, meer ecologische omgevingen te creëren dan de traditionele tuin of hekken te vernieuwen die de doorgang van kleine dieren mogelijk maken.

Het nieuwe GSV-ontwerp dat momenteel wordt ontwikkeld, richt zich specifiek op de kwestie van de biodiversiteit (Titel II, Art. 6: Alle bouwwerken dragen bij aan de creatie van een verkoelingsnetwerk en de ontwikkeling van de biodiversiteit, met name door: 1. de creatie van biotopen en plaatsen om voor de huisvesting van kleine dieren in het wild, met name de vogelfauna; 2. het creëren van horizontale en, waar relevant, verticale begroeide oppervlakken; 3. het bevorderen van de aanwezigheid en ontwikkeling van inheemse plantensoorten).

Potentiële gevolgen verbonden aan de toepassing van de ZGemSV

Omdat de ZGemSV het doel vooropstelt om het bestaande te behouden, zullen er **minder bouwplaatsen en woninguitbreidingen** worden uitgevoerd. Dit betekent dat op percelen waar in principe vegetatie zou worden verwijderd wanneer er geen verordening was, de fauna en flora dankzij de verordening zullen worden beschermd.

Verschillende elementen wijzen ook op **het behouden of zelfs verbeteren van de bestaande omgeving voor de biodiversiteit**: de betrachting om negatieve effecten van grote reflecterende beglazingen te verminderen om de vogelpopulaties te beschermen; de verplichting om hagen buiten de broedperiode van vogels te onderhouden (tussen april en augustus), met name vooral ter hoogte van de perceelsgrenzen.

De verordening beschermt ook de **verplaatsingen van kleine wilde dieren** (ruimtes van 10 cm hoogte voorzien aan de voet van heggen), vereist heggen op perceelsgrenzen en stelt een **diversiteit aan haagsoorten** voor, terwijl invasieve en ongewenste soorten worden ingeperkt (art. 30, §1).

Deze nieuwste beperkingen maken het mogelijk de aanwezige biodiversiteit te behouden of zelfs te verbeteren. De ZGemSV creëert daarom een beter beschermend kader voor het milieu dan Alternatief 0.

Wat de **aanbevelingen** betreft:

- De ZGemSV zou beplanting en een grotere ontharding op bestaande parkeerruimtes op de binnenterreinen van huizenblokken kunnen aanbevelen.
- De ZGemSV zou de gemeentelijke richtlijn voor aanplantingen aanvullen met de door Leefmilieu Brussel aanbevolen soorten.
- De ZGemSV zou een gedifferentieerd beheer van groene ruimten kunnen stimuleren.
- De ZGemSV zou bij de behandeling van de straatgrens de voorkeur kunnen geven aan hagen eerder dan lage muurtjes, als deze grenzen geen erfgoedkwaliteiten bieden die beschermd moeten worden.

3.2.5. LUCHT EN KLIMAAT

Potentiële gevolgen van het niet toepassen van de ZGemSV

Het **wegverkeer** zou neigen naar een lichte stijging als we rekening houden met een toename van de bevolkingsdichtheid die verband houdt met de toename van collectieve woningen. Door de verdichting van de wijk zou de luchtkwaliteit in de wijk, vooral nabij drukke wegen, dus kunnen verslechteren.

Het gebrek aan ZGemSV kan leiden tot een versterking van een trend die al binnen de wijk wordt waargenomen, namelijk de toename van het aantal verzoeken om huidige bouwprofielen uit te breiden. Deze trend zal waarschijnlijk gevolgen hebben voor de **schaduwoppervlakken tussen woningen**.

Potentiële gevolgen verbonden aan de toepassing van de ZGemSV

De ZGemSV voorziet vooral in bepalingen die betrekking hebben op architecturaal en natuurlijk erfgoed en legt daarom slechts in beperkte mate maatregelen op aan het wegverkeer, via het beheer van de parkeerruimtes in de omliggende gebieden. De twee **alternatieven zijn daarom vrijwel identiek**.

Met betrekking tot het klimaat dient worden opgemerkt dat de ZGemSV vereist dat minimaal 60% van de oppervlakten in de koeren en tuinen beplant is (in plaats van de 50% in de GSV). Het nieuwe GSV-ontwerp zal bovendien aanbevelen dat ten minste 75% van de onbebouwde oppervlakte van terreinen beplant wordt. Het **behoud van een plantenbedekking** draagt bij aan het behoud van een lokaal verkoelend effect en helpt zo het hitte-eilandfenomeen tegen te gaan.

3.2.6. GELUIDSOMGEVING

Potentiële gevolgen van het niet toepassen van de ZGemSV

De geluidsomgeving is sterk afhankelijk van **het wegverkeer** en de hoofdverkeerswegen. Bij afwezigheid van ZGemSV kunnen we ons een zeer lichte toename van de geluidsoverlast voorstellen, gekoppeld aan een lichte toename van het verkeer wanneer er sprake is van een bevolkingsgroei. Het luchtgeluid blijft aanzienlijk doordat een luchtroute vanaf de luchthaven van Zaventem de studieperimeter doorkruist. Uiteraard vindt de bestrijding van deze overlastbron plaats buiten de ZGemSV.

Het **aantal sloop- en heropbouwervven** veroorzaakt, naast de reeds genoemde problemen, ook aanzienlijke geluidsoverlast, hoewel deze steeds slechts over een beperkte periode plaatsvindt.

Een andere bron van overlast is de werking van diverse apparaten die aan de buitenzijde van de gebouwen geïnstalleerd zijn (warmtepomp, airco, GMV). Dit is vooral het geval bij toestellen die slecht onderhouden zijn. Het alternatief zonder ZGemSV biedt geen oplossing voor dit probleem.

Potentiële gevolgen verbonden aan de toepassing van de ZGemSV

De toepassing van de ZGemSV zal **de overlast op en rond bouwplaatsen verminderen**, doordat het de omvang van grote sloop-, heropbouw- en uitbreidingswerkzaamheden zal verminderen, hetgeen positief is voor de geluidsomgeving.

Aan de andere kant **zal de verordening weinig invloed hebben op de geluidsomgeving buiten de bouwplaatsen**, aangezien deze weinig invloed zal hebben op het wegverkeer. De ZGemSV legt echter op dat technische installaties binnen het gebouwde volume worden geplaatst en geluiddicht worden gemaakt.

Wat de **aanbevelingen** betreft:

- De ZGemSV zou de installatie van geluidsdempende voorzieningen kunnen voorstellen, zoals geluidswerende kasten of schermen, of trillingsdempende ondersteuningspunten.

3.2.7. ENERGIE

Potentiële gevolgen van het niet toepassen van de ZGemSV

Uitdagingen bij sloop-/heropbouw- en renovatiewerkzaamheden

Zonder de invoering van een ZGemSV zou er een trend richting meer ontwikkelingen van nieuwbouwwoningen kunnen zijn, hierbij in acht nemende dat de wet van 1 januari 2021, die het BTW-tarief **op sloop- en heropbouwoperaties** verlaagt tot 6%, dit momenteel bevoordeelt. De afgelopen jaren heeft de Plateau van Stokkel-wijk een voorsmaakje van deze trend ervaren: tussen 2018 en 2022 zijn in de studieperimeter (dat 1.275 gebouwen omvat) 6 vergunningen voor de bouw van appartementsgebouwen afgegeven (goed voor in totaal 70 woningen, alsook de sloop van twee eengezinswoningen), evenals 4 vergunningen voor de bouw van eengezinswoningen. In dezelfde periode werden 80 vergunningen voor verbouwing, 12 voor uitbreiding en 39 voor verbouwing en uitbreiding van het gebouw afgegeven (d.w.z. in totaal 131 vergunningen). Of in andere woorden: meer dan 10% van de projecten waarvoor een stedenbouwkundige vergunning nodig was over een periode van 4 jaar. Als we de gehele levenscyclus van een nieuwbouw in beschouwing nemen (sloop, ontginnen van grondstoffen, transport, bouwplaats en verbruik), heeft **de sloop/herbouwoperatie** een CO₂-voetafdruk die vaak ongunstiger is dan een **renovatie**, gerekend over een periode tussen 0 en 30 jaar.

Uitdagingen bij het isoleren van gebouwen

In het scenario zonder ZGemSV kan ervan worden uitgegaan dat de inspanningen om **woongebouwen** in de wijk **te isoleren** zullen worden voortgezet. Zonder regelgeving zouden deze isolatiewerkzaamheden echter negatieve externe effecten kunnen genereren, vooral in termen van vernietiging van erfgoed (zonder ZGemSV zal het mogelijk zijn om de straatgevels van buitenaf te isoleren).

Zonnepanelen en fotovoltaïsche panelen

Ten slotte zou de afwezigheid van ZGemSV wat betreft de specifieke kwestie van **zonnepanelen en fotovoltaïsche panelen** kunnen leiden tot een aanzienlijke ontwikkeling hiervan doorheen de wijk.

Alhoewel hun potentieel op het gebied van energieproductie interessant is, bestaat toch het risico dat deze zonnepanelen zich op een heterogene manier ontwikkelen, zonder rekening te houden met de esthetische kenmerken van het lokale erfgoed.

Potentiële gevolgen verbonden aan de toepassing van de ZGemSV

| Erfgoedcategorieën | Rangschikking | Soorten gevels | | | Totaal |
|---------------------|-----------------------|-------------------------|---------------------------------------|-----------------------|-------------|
| | | Rijhuizen (0 zijgevels) | Dubbelwoningen en andere (1 zijgevel) | Villa's (2 zijgevels) | |
| Categorie 1 | 1 beschermd gebouw* | 48 | 143 | 122 | 313 |
| Categorie 2 | Niet beschermd | 26 | 103 | 79 | 208 |
| Categorie 3 | Niet beschermd | 142 | 207 | 186 | 535 |
| <i>Totaal 1,2,3</i> | Niet beschermd | <i>216</i> | <i>453</i> | <i>387</i> | <i>1056</i> |
| Categorie 4 | / | 46 | 88 | 85 | 219 |
| <i>Totaal</i> | <i>Niet beschermd</i> | <i>262</i> | <i>541</i> | <i>472</i> | <i>1275</i> |

*de verordening is hierop niet van toepassing

Afbeelding 6: Aantal gebouwen per erfgoedcategorie in de studieperimeter

Uitdagingen bij sloop-/heropbouw- en renovatiewerkzaamheden

Door bouwkundig erfgoed te beschermen en **sloop- en heropbouwoperaties** strenger te beperken - meer bepaald voor de 1056 gebouwen die zich in categorieën 1, 2 en 3 bevinden, in functie van op welke erfgoedcategorieën de ZGemSV betrekking zal hebben – zal het aannemen van een ZGemSV leiden tot een daling in het energieverbruik veroorzaakt door afbraakwerken en de productie van nieuwe materialen voor de bouw.

Uitdagingen bij het isoleren van gebouwen

Wat het **thermisch isoleren van gebouwen betreft**, staat de ZGemSV onder bepaalde voorwaarden de meeste isolatiewerken toe (vloerisolatie, raamisolatie, dakisolatie) voor de eerste 3 bouwcategorieën (d.w.z. 1056 gebouwen), met uitzondering van het buitenisoleren van straatgevels voor gebouwen van categorie 1.

- Alhoewel op gewestelijke schaal de grootste energieverliezen afkomstig zijn van slecht geïsoleerde daken (25%), doet de wijk het op dat vlak niet zo slecht. Wanneer geïsoleerd wordt tot een dikte van 20 cm, vormen de normen die de ZGemSV oplegt op het gebied van het verhogen van daken voor geen enkele bouwcategorie een probleem, zolang de harmonie van architectuur en erfgoed wordt gerespecteerd.
- Voor de isolatie van gevels verbiedt de ZGemSV externe isolatiewerkzaamheden aan gevels die zichtbaar zijn vanuit de openbare ruimte voor de categorieën 1, 2 en 3, d.w.z. 1056 gebouwen, behalve in het geval dat de gebouwen geen “*chromatische bijzonderheden of effecten van materialen of reliëfs vertonen, en op voorwaarde dat de algehele kwaliteit van de architecturale compositie gerespecteerd wordt, en dat de verbindingen, in het bijzonder met aangrenzende gevels, worden behandeld wanneer sprake is van mede-eigendom*” (categorie 2). Wanneer enkel de gebouwen in categorieën 1,2 en 3 beschouwd worden, betekent dit dat maar liefst 68% van alle gevels van dit gebouwenpark getroffen worden door de ZGemSV, oftewel bijna 2283 gevels.

- Voor het vervangen van ramen vereist een algemene maatregel dat het buitenschrijnwerk deel vormt van een coherent geheel. Voor categorie 1 eist de ZGemSV “*het behoud en de restauratie van de originele kozijnen en vensterdeuren*”. Als het onmogelijk blijkt om de originele kozijnen te behouden, moet het nieuwe schrijnwerk in alle opzichten het originele model volgen. Dezelfde eis geldt voor gebouwcategorie 2.
- Ten slotte is de ZGemSV voor de rest van de isolatietypes (vloerisolatie, vervanging van de ketel, behandeling van ventilatieproblemen en luchtlekken) niet bindend en legt geen bijzondere voorschriften op.

Zonnepanelen en fotovoltaïsche panelen

Wat **zonnepanelen** betreft, legt de ZGemSV geen beperkingen op aan zonnepanelen op daken, maar vestigt zij de aandacht op hun integratie met de dakhelling om zo de algemene kwaliteit van het stedelijk landschap te behouden. Door beperkingen op te leggen aan de buitenisolatie van gebouwen alsook de installatie van zonnepanelen en fotovoltaïsche panelen, kan het scenario met ZGemSV meer negatieve gevolgen hebben dan het scenario zonder ZGemSV.

Wat de aanbevelingen betreft:

Wat de thermische isolatie van gebouwen betreft, zal de ZGemSV niet erg beperkend zijn voor de isolatie van het dak, de ramen of zelfs de vloer:

- Voor dakisolatie wordt binnenisolatie aanbevolen. In gevallen waar isoleren langs buiten toch geschikter is, is het dan passend om de raakpunten aan de binnen- en buitenzijdes (bijvoorbeeld bij de kroonlijst) aan te passen aan de nieuwe hoogte van de gebouwen veroorzaakt door de toevoeging van isolatiemateriaal op het dak.
- De ZGemSV zal echter restrictiever zijn op het gebied van isolatie van buitengevels, aangezien de 1.056 gebouwen in de categorieën 1, 2 en 3 getroffen zijn door een verbod op buitenisolatie van hun straatgevels (d.w.z. 2.283 gevels op de 3339 totale gevels, wat bijna 68% van de gevels vertegenwoordigt), behalve in het geval dat de gebouwen geen bijzondere decoratieve kwaliteiten vertonen. Bij gebouwen waar buitenisolatie niet mogelijk is, adviseren wij isolatie langs de binnenzijde te plaatsen en te zorgen voor een goed onderhoud van de gevel.
- Wat de ramen betreft, zou een oplossing kunnen bestaan uit het ontdubbelen van de raamprofielen of het direct plaatsen van meer performante beglazing erin, om originele raamprofielen met een erfgoedwaarde niet te veranderen.
- Voor zonnepanelen is de ZGemSV in dit opzicht niet erg restrictief, maar pleit zij voor een “zo harmonieus mogelijke integratie” van thermische en fotovoltaïsche zonnepanelen of collectoren bij alle gebouwcategorieën. Het bevorderen van de installatie van zonnepanelen op het dak van een achteraanbouw kan ook een oplossing zijn, wanneer de omstandigheden dit toelaten. Ten slotte opent het niet-bindende karakter van de ZGemSV op dit gebied de mogelijkheid om nieuwe fotovoltaïsche technieken te integreren en te gebruiken die beter geschikt zouden zijn met betrekking tot de criteria rond harmonisatie van esthetiek en erfgoed in de ZGemSV.

3.2.8. AFVAL, MILIEUEFFECTEN

Potentiële gevolgen van het niet toepassen van de ZGemSV

Als de voorgestelde ZGemSV niet wordt aangenomen, bestaat het risico dat de **sloop van gebouwen** doorgaat zonder dat men zich bekommerd over de creatie van nieuw afval, aan hetzelfde tempo als de ongeveer 19% van de woningen die in de voorbije negen jaar onderwerp werden van een sloop- en heropbouwoperatie (oftewel 8.300 woningen tussen 2003 en 2012). Met deze nieuwe maatregel zal de hoeveelheid slooafval verder toenemen en neerkomen op een hoeveelheid van circa **650.000 ton afval per jaar** (voor 200 ha bouwplaatsen per jaar).

Zoals eerder aangegeven beoogt **het nieuwe GSV-ontwerp** echter dat de sloop van een bestaand gebouw alleen mag worden toegestaan na het bekomen van een "belangenevenwicht" (architecturale en/of erfgoedkwaliteit, wel of dan weer niet van openbaar nut, structurering van het stedelijk weefsel, enz.).

Potentiële gevolgen verbonden aan de toepassing van de ZGemSV

Door bestaand erfgoed te valoriseren en instand te houden stimuleert **de ZGemSV de zuinige omgang met grondstoffen**. Bovendien zijn de hiervoor benodigde traditionele materialen, zoals hout of metaal, duurzamer dan het huidige PVC.

Wat de **aanbevelingen** betreft:

- De verordening zou de ontmantelbaarheid, de omkeerbaarheid (ruimtelijk en technisch) en de circulariteit van nieuwe constructies kunnen bevorderen, evenals het hergebruik van bouwmaterialen. Het zou ook de organisatie van circulaire werven kunnen stimuleren, waardoor de hoeveelheid bouwafval zou verminderen en het hergebruik ervan zou kunnen toenemen.

3.2.9. MOBILITEIT

Potentiële gevolgen van het niet toepassen van de ZGemSV

De verdichting van de wijk als gevolg van de sloop van oude woningen om plaats te ruimen voor collectieve huisvesting – een praktijk die vanuit economisch oogpunt aantrekkelijker is voor vastgoedontwikkelaars – impliceert een toename van het verkeer in de buurt en van het aantal parkeerplaatsen op straat. Aan de andere kant zien we ook een vergrijzing van de bevolking (Monitoring van de wijken, 2020, zie ook onderstaande tabel), wat wijst op een afname van de verplaatsingen als gevolg van de toename van het bevolkingsaandeel van deze leeftijdsgroep. **De impact van een scenario zonder ZGemSV is dus gemengd**. De indeling van appartementsgebouwen roept vragen op met betrekking tot binnenkavelse parkeerplaatsen voor verschillende vervoerswijzen: auto's, maar ook fietsen of bakfietsen.

Potentiële gevolgen verbonden aan de toepassing van de ZGemSV

De ZGemSV richt zich vooral op architecturaal erfgoed en milieu en heeft weinig impact op de mobiliteit in het betreffende gebied.

3.2.10. SOCIAAL EN ECONOMISCH DOMEIN

Potentiële gevolgen van het niet toepassen van de ZGemSV

Een voortzetting van de bestaande situatie zal het **subjectieve gevoel van verbondenheid binnen de wijk** aantasten, omdat de erfgoed-, historische en landschappelijke kwaliteiten ervan steeds verder zullen worden verstoord.

De toegenomen vastgoeddruk en de ontwikkeling van collectieve huisvesting kunnen leiden tot een toename van de bevolking, als gevolg van de vastgoed-/grondruk. Deze vastgoedontwikkeling die gericht is op financieel rendement kan een **sociale verschuiving met zich meebrengen** richting een bevolking die minder verankerd is in het grondgebied (kleinere woningen, geen privétuin, enz.).

Dit gezegd zijnde laat de recente evolutie zien dat **de bevolkingsgroei binnen de studieperimeter zeer laag is**, of zelfs stabiel, in de statistische sectoren Schroeflaan en Schermlaan tussen 2014 en 2019 (Monitoring van de wijken).

Potentiële gevolgen verbonden aan de toepassing van de ZGemSV

De identiteit van de wijk zal behouden blijven, waardoor de verbindtenis van bewoners met hun bebouwde omgeving wordt versterkt. De verordening zorgt voor meer stedenbouwkundige zekerheid met een duidelijk raamwerk van toegestane wijzigingen en verkleint daarmee de eerder genoemde risico's.

Het behoud van wat al bestaat kan het mogelijk maken om **meer eengezinswoningen** in stand te houden en de druk op onroerend goed en grondwaarde in de wijk te beteugelen.

3.2.11. SAMENVATTENDE TABEL VAN DE EFFECTEN PER THEMA EN PER ARTIKEL VAN DE VERORDENING

| Thema's | Oorspronkelijke toestand | Waarschijnlijke evolutie zonder verordening | Evolutie met verordening | Milieueffecten | Vermijdings-, verminderings- en/of compensatiemaatregelen |
|---------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Bebouwde omgeving: bouwkundig erfgoed | Rijk erfgoed en homogeniteit van het bebouwde landschap Regelmatigheid van de bouwprofielen Drie stilistische categorieën (pittoresk, art deco-modernisme en half open woningen) | Nieuwe, inconsistente constructies, soms d.m.v sloop van een bestaand gebouw Aanzienlijke uitbreidingen | Risicoreductie volgens categorieën van architecturale waarden Eis aan afstanden tussen constructies, dus minder toekomstige constructies | + Valorisatie van het gebouwde erfgoed + Beheersing van de stedelijke verdichting | |
| Bebouwde omgeving: landschappen | Reliëf met biologische diversiteit, afwisselende bebouwing/beplanting, talrijke bijzondere bomen, achteruitbouwstralen | Risico van verandering in het stedelijk landschap en de afwisseling van bebouwing en beplanting | Behoud van bouwprofielen en volumes Nieuwe gebouwen kunnen het reliëf niet veranderen of gepaard gaan met het kappen van bestaande bijzondere bomen | + Behoud van het architecturale landschap, geen denaturatie + Laterale achteruitbouwstroken waardoor proporties behouden blijven en een afwisseling tussen bebouwde en beplante gebieden mogelijk is | |
| Bodems | Drie grondsoorten (zand van Brussel, Lede en Maldegem), laag niveau van verharding | Verandering van de bodemtoestand door uitbreidingen, aanleg van zwembaden of het kappen van bomen, maar ook door sloop- en heropbouw | Beperkte grondinname Beperkingen van aanpassingen in het reliëf en vereisen van een landschapsplan | + Beheersing van bodemverharding en aanpassingen aan het landschap | |
| Hydrologie | Oppervlaktewater : Parmentievijver, Overstromingsgevaar rond de vijver | De grondinname van nieuwbouw zal groter zijn. Verharding van bepaalde percelen en meer afvoer van hemelwater | Betere controle over de bodemverharding (60% van oppervlakte in tuinen voorbehouden aan vegetatie) Regenwaterbeheer op het perceel | + Beheersing van bodemverharding + Betere beheersing van regenwater | De permeabiliteit van de bodem stimuleren (parkeerplaatsen), aanleg van vegetatie bij bouwwerkzaamheden en vertraging van het regenwater door het |

| Thema's | Oorspronkelijke toestand | Waarschijnlijke evolutie zonder verordening | Evolutie met verordening | Milieueffecten | Vermijdings-, verminderings- en/of compensatiemaatregelen |
|------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| | | | | | plaatsen van groene daken De aanleg van begroeide wadi's in de zone voor koeren en tuinen stimuleren |
| Biodiversiteit | Nabijheid van een Natura 2000 SBZ en station IB.8, bufferzone van station IB.12, CBS+ tussen 0,5 en 0,8, hoge mate van vergroening, vochtige gebieden | Verlies van groene ruimten door een groter grondinname van de gebouwen Nieuwbouw biedt kans om de biodiversiteit te verbeteren | Maatregelen ter bescherming van de biodiversiteit: gebruik van minder reflecterende ramen, aanleg en onderhoud van heggen, beperking van het aantal werven, verplaatsing van kleine wilde dieren vergemakkelijken | + Positieve impact dankzij maatregelen om de biodiversiteit te beschermen en het verlies aan groene ruimten te verminderen | Gedifferentieerd beheer van groene ruimten en de vergroening van platte daken op een semi-intensieve manier stimuleren De voorkeur geven aan heggen i.p.v. lage muurtjes bij het behandelen van de straatgrenzen, indien deze geen te beschermen erfgoed- of landschappelijke kwaliteiten bezitten. |
| Lucht en klimaat | Laag percentage zwarte koolstof behalve Dumonplein en Tervurenlaan, opvallende gebouwen, gemiddelde blootstelling, eiland van verkoeling | Meer bouwplaatsen | Beperking van het aantal bouwplaatsen, minimaal 60% van de oppervlakte van koeren en tuinen voorbestemd voor vegetatie, grotere afstanden tussen woningen | + Behoud van de plantenbedekking om hitte-eilanden tegen te gaan | |
| Geluidsomgeving | Geluid bij multiblootstelling tussen 50 en 55 dB (A), tot 60 in de buurt van wegen, Parmentier-park: te verbeteren comfortzone | Overlast die verband houdt met sloop- en heropbouwwerkzaamheden, overlast door apparaten die buitenshuis opgesteld staan | Beperking van het aantal bouwplaatsen, integratie van geluidsdempingstechnieken en -apparatuur | + Vermindering van de geluidsoverlast | Geluidsdempende voorzieningen installeren, zoals geluidsdempende dozen of schermen, of trillingsdempers |
| Energie | Lage verliezen volgens de thermografiekaart | De energieprestaties van gebouwen zullen verbeteren bij toenemende nieuwbouw en het isoleren van bestaande gebouwen, maar negatieve resultaten bij sloop- en | Beperking van isolatiewerken langs de buitenzijde van bestaande gebouwen, vooral die van categorie 1 Beperking van gevallen van sloop-heropbouw bij categorieën 1, 2, 3 | + Beperking van energieverstopping en verbruik van grijze energie gekoppeld aan sloop- en heropbouw - Beperking van de mogelijkheden tot isolatie van de categorieën 1,2,3 | Bevorderen van de isolatie van daken, eventueel van binnenuit Goed onderhoud van bestaande gevels Ontdubbelen van raamkozijnen of plaatsen van meer performante beglazing |

| Thema's | Oorspronkelijke toestand | Waarschijnlijke evolutie zonder verordening | Evolutie met verordening | Milieueffecten | Vermijdings-, verminderings- en/of compensatiemaatregelen |
|------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------|
| | | heropbouwoperaties | | | De plaatsing van zonnepanelen op de daken van bijgebouwen stimuleren |
| AFVAL, MILIEUEFFECTEN | Geen probleem met het beheren van huishoudelijk afval, afval geproduceerd door sloopwerkzaamheden | Creatie van afval als gevolg van sloop- en heropbouwwerkzaamheden | Materiaalbesparing door instandhouden van bestaand erfgoed Stimuleren van de transitie naar circulair beheer van hulpbronnen en afval | + Minder afvalproductie | |
| Mobiliteit | Lage bezettingscijfers, hoog autogebruik | Tegengestelde impact: toename van het aantal verplaatsingen als het aantal wooneenheden toeneemt, maar afnemen naarmate de bevolking ouder wordt | Vermindering van nieuwbouwprojecten die zouden leiden tot meer verkeer | = Geen significant verschil tussen de twee scenario's | |
| Sociaal en economisch domein | Een van de rijkste buurten in het gewest, hoog percentage eigenaren, vergrijzing maar huishoudens met kinderen, gunstige leefomgeving | Risico van sociale verschuiving richting een bevolking die minder verankerd is in de wijk Verslechtering van het gevoel verbonden te zijn aan de wijk | Identiteit blijft beter behouden | + Versterken van de verbondenheid van bewoners met hun wijk | |

(Zie volgende pagina: Gunstig – Neutraal – Ongunstig)

3.3 AANBEVELINGEN

WATER EN BODEM

- er dient voorkeur te worden gegeven aan heggen in plaats van muurtjes wanneer straatgrenzen worden behandeld, in alle gevallen waar deze straatgrenzen geen bepaalde landschappelijke of erfgoedkwaliteiten bezitten.
- Zelfs als het probleem van het regenwaterbeheer verder reikt dan de schaal van de wijk en de hele gemeente – of zelfs het gewest – betreft, zou de verordening de status van pilotcase kunnen hebben, vanwege de toepassing ervan in een stedelijk weefsel van de tweede kroon, niet erg dicht. De verordening zou het beheer van regenwater op percelen moeten voorschrijven. Voorgestelde drempel: zodra er sprake is van extra verharding van het perceel, werkzaamheden aan het dak of volumetrische aanpassing.
- De ZGemSV zou de renovatie en het hergebruik van bestaande watertanken en, in geval van overstroming, de aansluiting op het GRB-systeem kunnen stimuleren.
- De ZGemSV zou bij nieuwbouw de vergroening van platte daken met een substraat van minimaal 10 cm verplicht kunnen maken, wat het GRB zou helpen verbeteren en het behoud van de biodiversiteit zou bevorderen. Om de lokale biodiversiteit te bevorderen door inheemse soorten te planten die van nature in de omgeving voorkomen, lijkt de voorkeur te moeten worden gegeven aan dikkere substraten en dus aan intensieve of op zijn minst semi-intensieve daken.

BIODIVERSITEIT

- De ZGemSV zou beplanting en een grotere ontharding op bestaande parkeerruimtes op de binnenterreinen van huizenblokken kunnen aanbevelen.
- De ZGemSV zou de gemeentelijke richtlijn voor aanplantingen aanvullen met de door Leefmilieu Brussel aanbevolen soorten.
- De ZGemSV zou een gedifferentieerd beheer van groene ruimten kunnen stimuleren.
- De ZGemSV zou bij de behandeling van de straatgrens de voorkeur kunnen geven aan hagen eerder dan lage muurtjes, als deze grenzen geen erfgoedkwaliteiten bieden die beschermd moeten worden.
-

GELUIDSOMGEVING

- De ZGemSV zou de installatie van geluidsdempende voorzieningen kunnen voorstellen, zoals geluidswerende kasten of schermen, of trillingsdempende ondersteuningspunten.

ENERGIE

Wat de thermische isolatie van gebouwen betreft, zal de ZGemSV niet erg beperkend zijn voor de isolatie van het dak, de ramen of zelfs de vloer:

- Voor dakisolatie wordt binnenisolatie aanbevolen. In gevallen waar isoleren langs buiten toch geschikter is, is het dan passend om de raakpunten aan de binnen- en buitenzijdes (bijvoorbeeld bij de kroonlijst) aan te passen aan de nieuwe hoogte van de gebouwen veroorzaakt door de toevoeging van isolatiemateriaal op het dak.
- De ZGemSV zal echter restrictiever zijn op het gebied van isolatie van buitengevels, aangezien de 1.056 gebouwen in de categorieën 1, 2 en 3 getroffen zijn door een verbod op buitenisolatie van hun straatgevels (d.w.z. 2.283 gevels op de 3339 totale gevels, wat bijna 68% van de gevels vertegenwoordigt), behalve in het geval dat de gebouwen geen bijzondere decoratieve kwaliteiten vertonen. Bij gebouwen waar buitenisolatie niet mogelijk is, adviseren wij isolatie langs de binnenzijde te plaatsen en te zorgen voor een goed onderhoud van de gevel.
- Wat de ramen betreft, zou een oplossing kunnen bestaan uit het ontdebellen van de raamprofielen of het direct plaatsen van meer performante beglazing erin, om originele raamprofielen met een erfgoedwaarde niet te veranderen.
- Voor zonnepanelen is de ZGemSV in dit opzicht niet erg restrictief, maar pleit zij voor een “zo harmonieus mogelijke integratie” van thermische en fotovoltaïsche zonnepanelen of collectoren bij alle bouwcategorieën. Als de omstandigheden het toelaten, kan het bevorderen van de installatie van zonnepanelen op het dak van de achteraanbouw ook een oplossing zijn. Ten slotte opent het niet-bindende karakter van de ZGemSV op dit gebied de mogelijkheid om nieuwe fotovoltaïsche technieken te integreren en te gebruiken die beter geschikt zouden zijn met betrekking tot de criteria rond harmonisatie van esthetiek en erfgoed in de ZGemSV.

CIRCULAIR AFVALBEHEER

- De verordening zou de ontmantelbaarheid, de omkeerbaarheid (ruimtelijk en technisch) en de circulariteit van nieuwe constructies kunnen bevorderen, evenals het hergebruik van bouwmaterialen. Het zou ook de organisatie van circulaire werven kunnen stimuleren, waardoor de hoeveelheid bouwafval zou verminderen en het hergebruik ervan zou kunnen toenemen.

HOOFDSTUK 4: CONCLUSIES

De ontwikkeling van de ZGemSV begon met het uitvoeren van een diagnose van de wijk en een analyse van verschillende documenten en archieven om rekening te houden met de behoeften van het bestudeerde gebied en de gevoelens van de bewoners. De aanbevelingen en suggesties opgenomen in dit milieueffectenrapport maken het mogelijk de impact van de toepassing van de ZGemSV te analyseren en de verordening te verbeteren.

De negatieve gevolgen van de verordening die werden geïdentificeerd houden hoofdzakelijk verband met het hoofdstuk rond energie en de strengere voorwaarden voor de buitenisolatie van een aanzienlijk deel van de gevels in de wijk. Voor de meeste van de behandelde thema's zijn de effecten positiever met dan zonder verordening, met name dankzij een aanpak die de instandhouding van gebouwen evenals vegetatie- en landschapselementen binnen het studiegebied bevordert.

Dit milieueffectenrapport wil echter verder ingaan op de positieve effecten van de verordening en een reeks maatregelen en aanbevelingen voorstellen.