

# Zonale Gemeentelijke Stedenbouwkundige Verordening - ZGemSV "Plateau van Stokkel" Voorafgaand dossier - artikel 92 van het BWRO

## Inhoudstafel

---

I.	Inleiding.....	1
II.	Context.....	2
A.	Betrokken perimeter.....	2
B.	Voorgeschiedenis van het dossier.....	2
C.	Rechtstoestand.....	3
III.	Elementen van de bestaande toestand.....	8
IV.	Motivering: doelstellingen van een ZGemSV "Plateau van Stokkel" .....	9
V.	Richtlijnen voor het ZGemSV-ontwerp.....	11
A.	Richtlijnen met betrekking tot het bouwkundig erfgoed.....	11
B.	Richtlijnen met betrekking tot het natuurlijk erfgoed.....	11
C.	Richtlijnen met betrekking tot de stedenbouwkundige samenstelling.....	12
VI.	Motivering waarom een milieueffectbeoordeling niet nodig is .....	14
A.	1. Kenmerken van de plannen .....	14
B.	2. Kenmerken van de effecten en van het gebied dat kan worden beïnvloed, in het bijzonder : .....	17

## I. Inleiding

---

Dit dossier ligt in het verlengde van de wens van de gemeente Sint-Pieters-Woluwe om een procedure op te starten voor het opstellen van een Zonale Gemeentelijke Stedenbouwkundige Verordening 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). Deze laatste bepaalt dat het College van Burgemeester en Schepenen aan de overheid "een dossier moet bezorgen dat minstens de motivering bedoeld in artikel 40, lid 2<sup>1</sup>, de richtlijnen voor het project en de elementen van de bestaande situatie die het project wil wijzigen, bevat. "De regering kan de inhoud van het dossier, dat nog niet is aangenomen, bepalen.

---

<sup>1</sup> Namelijk de formele motivering van het besluit om de procedure voor de aanneming van de verordening in te leiden.

## II. Context

---

### A. Betrokken perimeter

De perimeter is afgebakend door de volgende wegen: Edmond Parmentierlaan, Grootveldlaan, Herendal, Alfred Madouxlaan, Orbanlaan en Tervurenlaan, met inbegrip van hun respectievelijke oevers en percelen.

De kaarten hieronder tonen een studieperimeter, die niet de gereguleerde aanvraagperimeter zal vormen, aangezien deze in dit stadium van het voorbereidend dossier nog niet is vastgesteld. Deze reglementaire toepassingsgebied moet worden gedefinieerd en gevalideerd bij het opstellen van de ZGemSV, met name wat betreft de precieze afbakening van de oevers.

De studieperimeter ligt relatief centraal binnen het gemeentelijk grondgebied. Het wordt ook begrensd door een opeenvolging van grote groene en blauwe ruimten die kenmerkend zijn voor de valleibodem (Woluwepark - Bronnenpark - vijvers).



In het zuidwesten is het Parmentierpark opgenomen in het studiegebied omdat het deel uitmaakt van dezelfde stedelijke ontwikkeling van de wijk. Het moet echter worden uitgesloten van het reglementaire toepassingsgebied omdat het zijn eigen beschermings- en beheersmaatregelen heeft: het is met name beschermd als landschap en wordt beïnvloed door een Natura 2000-gebied (zie hieronder, punt C.).

### B. Voorgeschiedenis van het dossier

- 17/05/2017: beslissing van het College van Burgemeester en Schepenen om een ZGemSV uit te werken
- 20/03/2018: voorlopige aanneming van een ZGemSV-ontwerp door de Gemeenteraad

- 26/06/2018: Beraadslaging van de gemeenteraad om de ZGemSV aan te passen na het openbaar onderzoek (van 27.03.18 tot 27.04.18) en het advies van de GR (03.05.2020) en de definitieve aanneming van de ZGemSV en de Gemeenteraad beslist om zijn beraadslaging, ter goedkeuring, over te maken aan de Brusselse Hoofdstedelijke Regering
- De verordening werd op 26 juni 2018 bekendgemaakt door middel van een aanplakking
- 06/07/2018: Verzending van het dossier naar de Regering voor goedkeuringstoezicht
- 17/09/2018: Besluit van de RBHG tot verlenging van de goedkeuringstermijn met drie maanden (S.B. 03/10/2018)
- 08/01/2019: definitieve goedkeuring, ZGemSV geacht goedgekeurd te zijn
- 12/02/2019: bekendmaking in het Belgisch Staatsblad van de definitieve aanneming van de ZGemSV
- 25/09/2019: Arrest van de Raad van State tot nietigverklaring van de ZGemSV. (weerhouden tenlastelegging: geen beoordeling van significante milieueffecten)

De procedure wordt *ab initio* herhaald op basis van het systeem dat is ingevoerd door het hervormde BWRO dat momenteel van kracht is.

Op 28 april 2020 heeft de Gemeenteraad besloten een procedure te starten voor de aanneming van een ZGemSV voor het "Plateau van Stokkel".

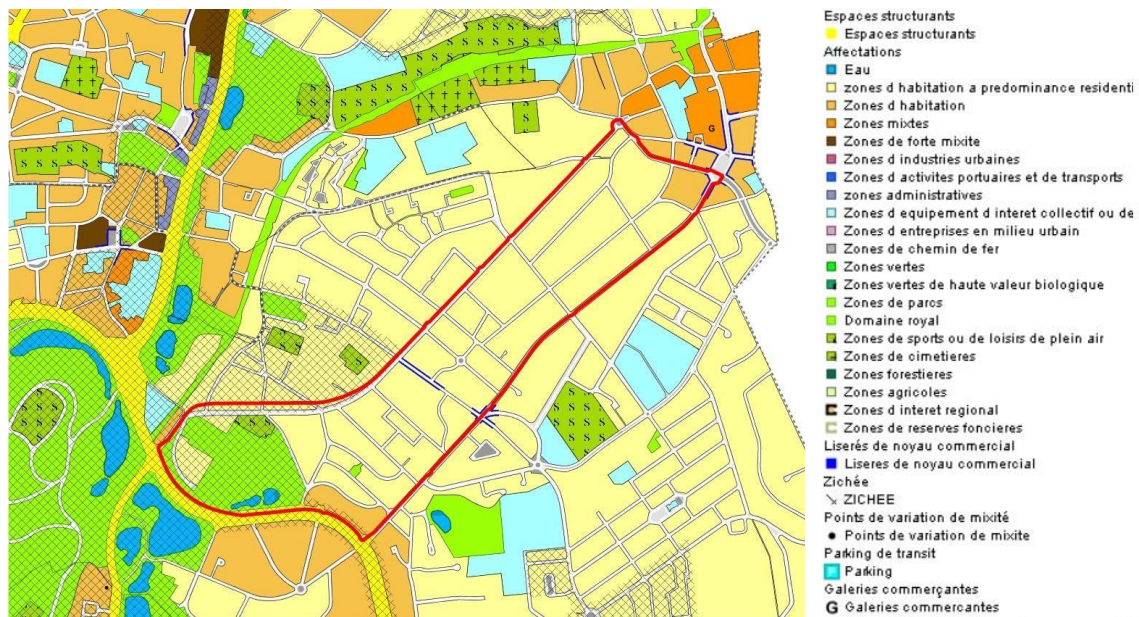
### C. Rechtstoestand

#### - **GBP:**

- **Bestemming:** wijk met bijna uitsluitend overwegend residentieel karakter.
- **GCHEWS:** beslaat nauwelijks de perimeter (door het gebrek aan erfgoedstudies op de wijk). De in 2018 uitgevoerde diagnose benadrukte de architecturale en erfgoedkwaliteiten van de gebouwen en de inventaris werd sindsdien bijgewerkt (zie p. 4 hieronder).

De GCHEWS beslaat: de Tervurenlaan, het Parmentierpark en de noordkant van de Parmentierlaan, in het verlengde van de wijk van de Drevekens.

- **Wegen en mobiliteit:** de twee hoofdverkeerswegen zijn niet opgenomen als structurerend gebied en de verkeersstromen zijn eerder lokaal dan regionaal.
- **Lint voor handelskern:** de Bosstraat en het eerste deel van de Orbanlaan vanuit het Dumonplein.

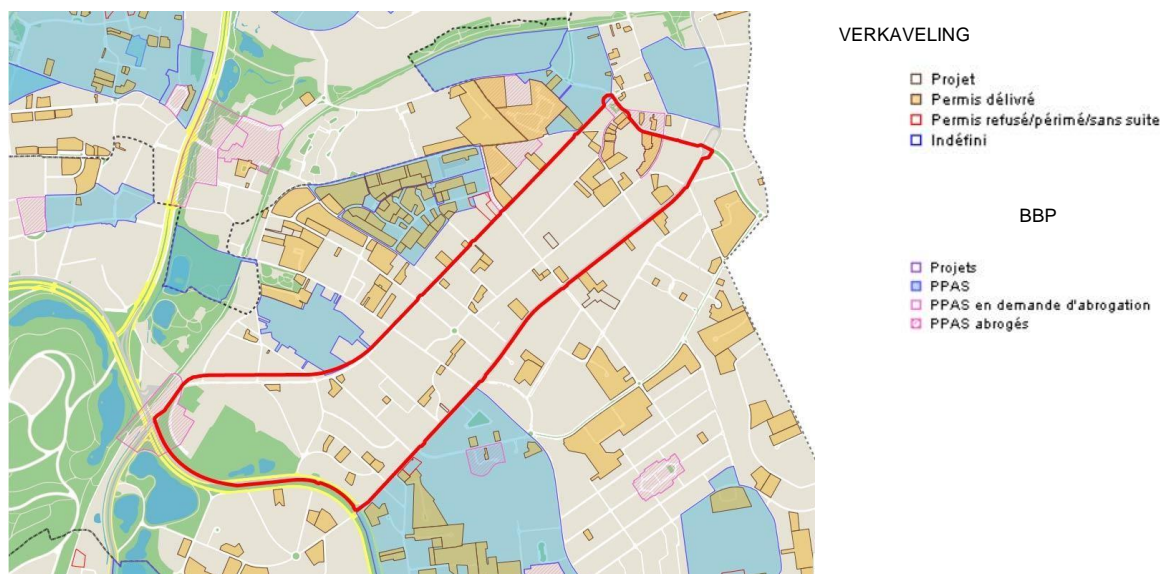


- **BBP:**

Drie BBP's grenzen aan de lanen aan de rand van de zone, maar ze zijn allemaal oud en betreffen slechts enkele percelen in de zone:

- **BBP IX-6 (K.B. 12.06.1974):** wordt begrensd door de Madouxlaan, de Bosstraat, de Tervurenlaan en het Zoniënwoud en omvat het Manoir d'Anjou in het centrum. De oneven nummers van de Madouxlaan zijn opgenomen in onze perimeter.
- **BBP VIII/2 (K.B. 24.11.1975):** betreft de wijk van de Drevekens, ten westen van de Parmentierlaan. Slechts twee percelen binnen onze studieperimeter zijn opgenomen in dit BBP, en op een daarvan is een rusthuis gebouwd (d.w.z. een van de gebouwen die in breuk staan sinds de jaren 1970 die in hoofdstuk II zijn geïdentificeerd).
- **BBP XI/7 (K.B.-06.08.1982),** opgeheven en vervangen door verkavelingsvergunning 11.20: omvat een klein deel van de Grootveldlaan (nrs. 282-328).

De perimeter wordt bedekt door verschillende verkavelingen (meer dan dertig plannen).



- **GSV:**

De Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening is van toepassing. De hervorming van de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening wordt momenteel uitgewerkt. Het ontwerp van de GSV werd voorgelegd aan een openbaar onderzoek in het voorjaar van 2019 en er is advies gevraagd aan de gemeenten. De zaak werd in november 2019 voor advies voorgelegd aan de Gewestelijke Ontwikkelingscommissie. Deze hervorming is dus nog niet voltooid.

- **GemSV:**

Algemene bouwverordening, goedgekeurd op 08 oktober 1936.

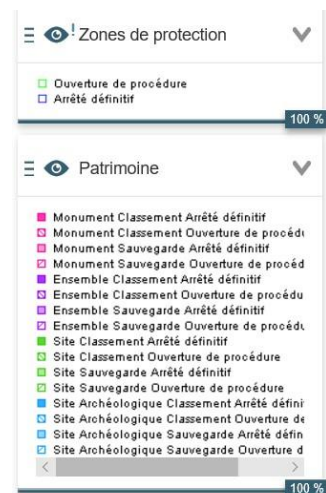
Daarnaast heeft de dienst Stedenbouw in verband met het beheer van hagen en bomen een didactische fiche opgesteld met een overzicht van de toepasselijke voorschriften van het Algemeen Politiereglement, de GemSV of de Landbouwwet.

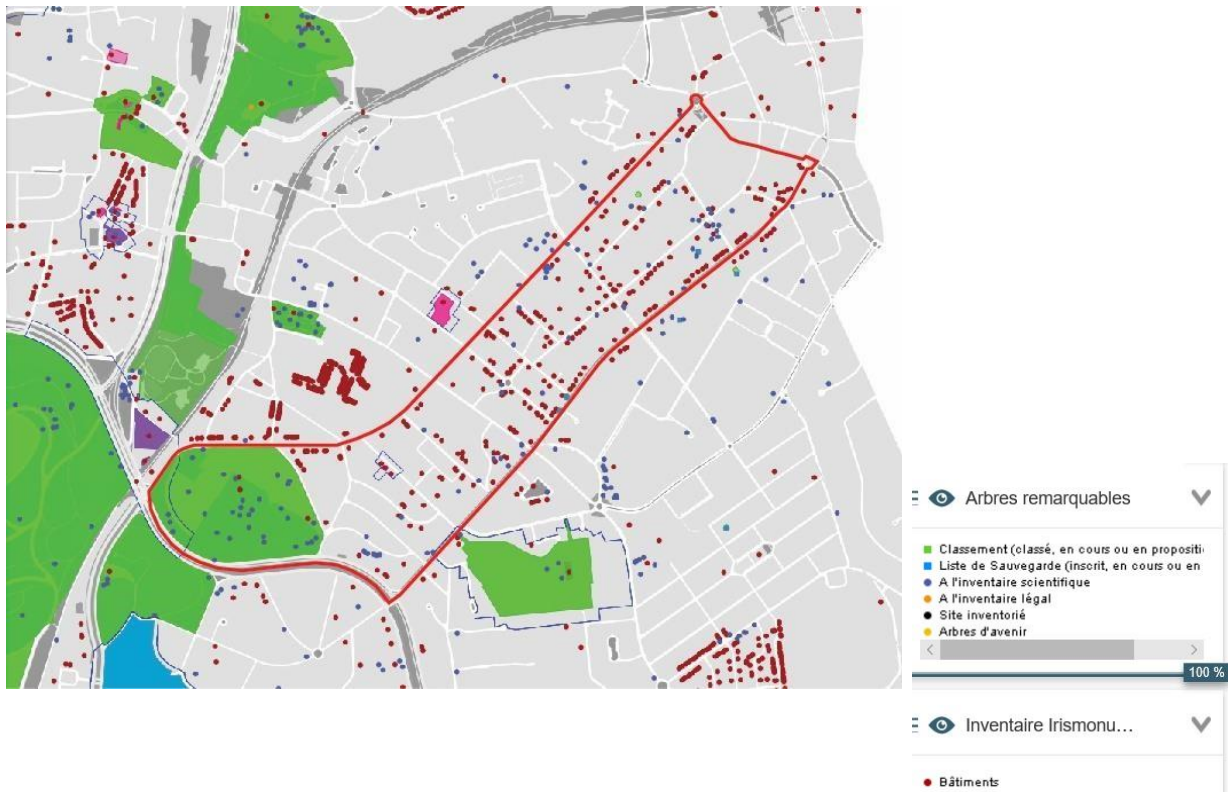
- **BESCHERMINGEN EN INVENTARIS:**

- **Bouwkundig erfgoed:** Tot op heden staat er slechts één gebouw beschermd in het gebied: Hockeylaan 43, ontworpen door architect E. Goffay. Bovendien liggen de beschermde site van Manoir d'Anjou en zijn beschermingszone aan de rand van het gebied, aan de Alfred Madouxlaan. Er is geen goed ingeschreven op de bewaarlijst.

Een aanzienlijk aantal gebouwen is momenteel opgenomen in de inventaris van onroerende goederen die door het Gewest is opgesteld overeenkomstig artikel 207 van het BWRO: de inventaris is in 2018 voltooid onder impuls van de voorbereiding van de ZGemSV die door de gemeente is geïnitieerd. De inventaris is nog niet bekendgemaakt, maar kan online worden geraadpleegd.

- Wat **natuurlijk erfgoed** betreft, geniet geen enkele boom van erfgoedbescherming; vier daarvan zijn (of waren) wel opgenomen op de beschermingslijst. 92 bomen zijn opgenomen in de inventaris van natuurlijk erfgoed die door het Gewest is opgesteld.
- Bovendien is het Parmentierpark sinds het besluit van 17/12/1981 als **landschap beschermd**.

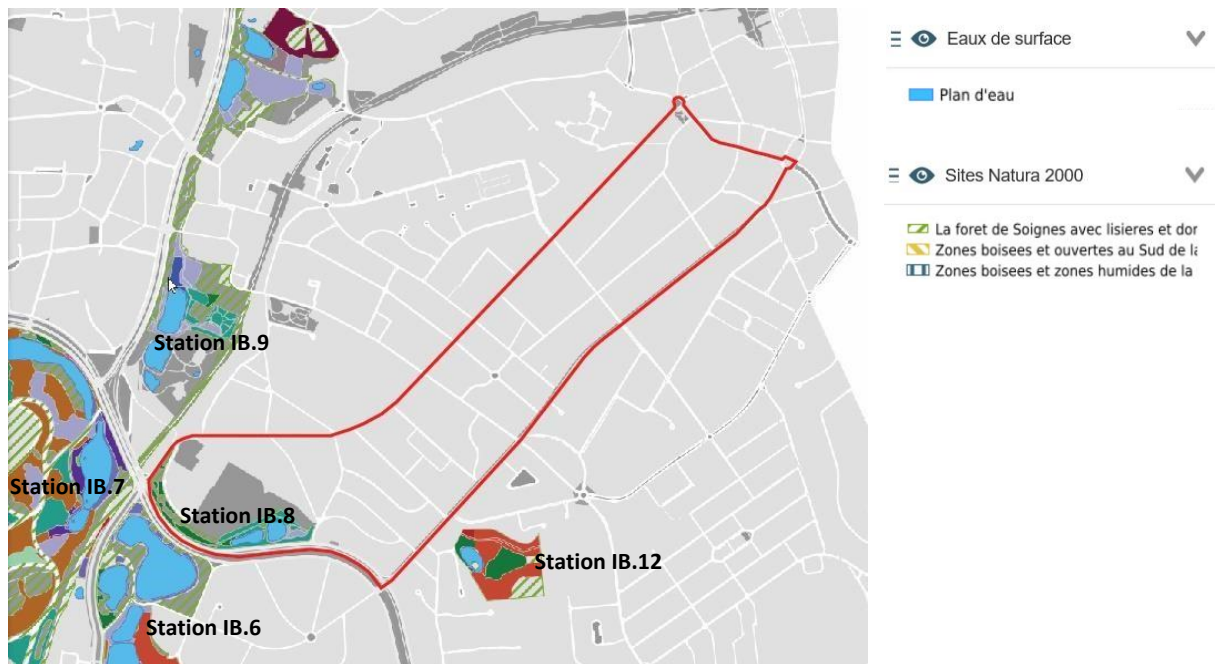




#### - NATURA 2000-SITES EN -HABITATS

Zoals de kaart op de volgende pagina laat zien, is een deel van het zuidelijke deel van het Parmentierpark opgenomen in het **Natura 2000-gebied - complex Zoniënwood - Woluwedal** (BE1000001 ZSC I), in overeenstemming met de Europese Habitatrichtlijn 92/43: het gaat om station IB.8 "Parmentierpark", dat een strook grond van +/- 35 m dik omvat die grenst aan de Tervurenlaan en twee vijvers onder het park, begrensd door de Rondeweg.

Ditzelfde Natura 2000-gebied omvat, buiten de studieperimeter maar vlakbij: station IB.6 'Mellaertsvijvers', station IB.7 'Woluwepark' (beide gelegen aan de andere kant van de Tervurenlaan, en de Vorstlaan voor IB.7), evenals station IB.12 'Manoir d'Anjou-domein' en station IB.9 'Bronnenpark met talud Wandelpad langs de spoorweg' verder weg van de perimeter.



Station IB.8 is het enige station dat grenst aan woonpercelen waarop de ontwerpverordening betrekking heeft. De andere stations liggen verder weg (station IB.12 ligt bijvoorbeeld op 65 meter van de A. Madouxlaan, die een van de grenzen van de perimeter vormt) en worden gescheiden door wegen die allemaal druk worden gebruikt door auto's - met name de Tervurenlaan en de Vorstlaan. Deze assen behoren ook tot de criteria die worden gebruikt om de ruimtelijke indeling van de stations te bepalen.



De habitats van station IB.8 zijn: schraal hooiland van het subtype matig droog tot nat (Arrhenatherion - *donkergroen*); eiken-haagbeukenbossen (Carpinion-Betuli, *turkoois blauw*); alluviale bossen van het subtype essen-bos met gewone vogelkers (*licht mauve*). Er zijn ook twee watervlakken met hun eigen ecosystemen.

Om op geen enkele manier te interfereren met de maatregelen van deze speciale beschermingszones, zal het toepassingsgebied van de ontwerpverordening het Parmentierpark uitsluiten, dat gedeeltelijk wordt beïnvloed door het Natura 2000-gebied.

### III. Elementen van de bestaande toestand

---

De wijk die bekend staat als het "Plateau van Stokkel" is het resultaat van de verstedelijking van een plateau dat tot het begin van de 20e eeuw een groot, vlak en open gebied was dat voornamelijk voor landbouwdoeleinden werd gebruikt. Zowel de aanleg van wegen als de bouw van percelen concentreerde zich op een relatief korte periode (1900-1950).

De stedelijke ontwikkeling is georganiseerd door de aanleg van grote verkeersaders (de Parmentierlaan en Grootveldlaan aan de ene kant en Orbanlaan en Alfred Madouxlaan aan de andere), waarbinnen kleine groepen wegen zijn aangelegd en ontwikkeld.

Het grootste deel van de ontwikkeling in het gebied bestaat uit open villa's (paviljoenwoningen). Deze gebouwen omvatten vrijstaande huizen, meestal eengezinswoningen, met 4 gevels - of 3 gevels wanneer twee huizen aan elkaar vastzitten.

De gebouwen staan in een tuinsetting, iets terug van de uitlijning, waardoor er een achteruitbouwstrook overblijft, zoals bij rijtjeshuizen, dat over het algemeen is aangelegd als een kleine tuin. Meer in het algemeen hebben de percelen veel onbebouwde gebieden - achteruitbouwstroken, tuinen, zijdelingse insprongen en zeer ruime tuinen. In de afgelopen honderd jaar is er een verscheidenheid aan vegetatie gegroeid in deze privéterreinen, waaronder loofbomen, naaldbomen, struiken, bloeiende bosjes en heggen...





#### IV. Motivering: doelstellingen van een ZGemSV “Plateau van Stokkel”

---

Wat artikel 87 van het BWRO betreft, en in het bijzonder:

- 87, lid . 2, 1°. *de gezondheid, de instandhouding, de stevigheid en de fraaiheid van de bouwwerken, de installaties en hun omgeving, alsmede hun veiligheid, met name de beveiliging tegen brand en overstroming;*
- 87, eerste lid, 2, 9°. 9° *het behoud en de herwaardering van het erfgoed, onverminderd de bepalingen van Titel V van dit Wetboek;*

Het doel van de verordening is de wijk die bekend staat als het “Plateau van Stokkel” te voorzien van specifieke bepalingen om te zorgen voor de opwaardering van het bouwkundig erfgoed, dat een bron van identiteit is en van essentieel belang voor de kwaliteit van het stadslandschap (zie hieronder V. Richtlijnen, A.), de opwaardering van het plantaardige erfgoed (zie hieronder V. Richtlijnen, B.), en het behoud van de stedelijke kenmerken van de perimeter en een gecontroleerde en beredeneerde verdichting (zie hieronder V. Richtlijnen, C.).

De volgende kenmerken motiveren en rechtvaardigen een juridisch kader dat specifiek is voor het "Plateau van Stokkel" en dat een aanvulling vormt op de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening:

- **Grote homogeniteit in de stedelijke morfologie:** Architecturaal erfgoed met algemene waarde, samenhangende groepen gebouwen en opmerkelijke uitzichten, die rechtstreeks verband houdt met de geschiedenis en de snelle stedelijke ontwikkeling voor en na de oorlogen (geconcentreerd over enkele decennia);
- **Speciale kenmerken van dubbele huizen:** of ze nu identiek zijn of niet, zijn ze uniek omdat ze een bouwmethode vertegenwoordigen die in deze wijk een aanzienlijke betekenis heeft gekregen: er zijn ongeveer 180 dubbele huizen, of 360 gebouwen die 30% van de stedelijke ontwikkeling van de wijk vertegenwoordigen. De stedelijke vorm beïnvloedt sterk het beeld van het “Plateau van Stokkel”;
- **Opmerkelijk plantaardig erfgoed** op privépercelen, waar de typische verstedelijking een aanzienlijke "groene massa" in deze stadswijk heeft weten te behouden. Dit erfgoed heeft dezelfde waarde als het gebouwde erfgoed en vult het direct aan. De vegetatie biedt een esthetische en landschappelijke kwaliteit, maar ook een milieukwaliteit: de natuurlijke kwaliteit van deze binnenstedelijke wijk levert een waardevolle ecosysteemdienst, nuttig op grootstedelijke schaal;
- **Grote percelen**, zowel wat betreft bebouwing aan de straatkant als oppervlakte van de percelen, wat de vraag oproept hoe het perceel kan worden verdicht zonder de bebouwde en beplante kwaliteiten ervan aan te tasten.

De aanpak is in overeenstemming met de doelstellingen van het GPDO, die een gecontroleerde verdichting van het bestaande weefsel bevordert, rekening houdend met, een van de zeven weerhouden principes, respect voor het architecturaal erfgoed (as 1, strategie 2). De ZGemSV wil het stedelijk erfgoed promoten als vector van identiteit en aantrekkelijkheid en gebruik maken van de kennis van het architecturaal erfgoed en het oude weefsel van de stad om een gecontroleerde dichtheid in het gewest te bereiken (as 2, strategie 4).

Bovendien beschikt de wijk over troeven die haar representatief maken voor de Brusselse stedenbouwkundige beweging aan het begin van de 20e eeuw, met het oog op de bevordering van de specifieke regionale identiteit van de wijken (as 2, strategie 4): ze werd gebouwd, onder impuls van de aanleg van de Leopoldienlaan (Tervurenlaan), volgens het model van een "stad op het platteland".

De pittoreske, landelijke sfeer van het gebied doet denken aan het vakantieoord aan de rand van de stad dat destijds populair was bij de Brusselse bourgeoisie. Het is een herinnering aan de stedelijke ontwikkeling in verband met de nu verdwenen renbaan van Stokkel, die een belangrijke rol speelde in de aantrekkingskracht van het gebied (aangelegd in 1907 en al snel gebruikt voor luchtbijeenkomsten die grote mensenmassa's trokken).

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 (continuïteit met de parken van de omgeving) en het beschermen van de biodiversiteit (as 2, strategie 5).

## V. Richtlijnen voor het ZGemSV-ontwerp

---

### A. Richtlijnen met betrekking tot het bouwkundig erfgoed

In het geval van bestaande gebouwen waarvan de algemene erfgoedkwaliteit erkend is, moeten de bepalingen van de verordening het mogelijk maken om ingrepen op twee niveaus te controleren: dat van het heraanlegproject (afbraak, grote of kleine verbouwingen) en dat van het detailproject (wijzigingen aan schrijnwerk, decoratieve elementen, gevelisolatie, bijvoorbeeld).

De bepalingen worden gerangschikt per waardecategorie. Ze moeten worden opgesteld in overeenstemming met de gewestelijke maatregelen voor de bescherming en opwaardering van het erfgoed. Er moet worden opgemerkt dat beschermde goederen en eigendommen die op de bewaarlijst staan, niet zullen worden beïnvloed door de toepassing van de verordening (die vallen onder de erfgoedpolitie onder titel V van het BWRO). In samenwerking met de Directie Cultureel Erfgoed is al nagedacht over de niveaus van belang van de gebouwen; er zou een onderscheid kunnen worden gemaakt tussen de waarde op regionale schaal (= opgenomen in de inventaris van onroerend erfgoed zoals bepaald in artikel 207 van het BWRO) en de toekenning van een waarde van lokaal belang (op basis van de hieronder vermelde kenmerken en herhaling, en/of de handtekeningen van architecten die in de wijk wonen - waaronder W. Minnigh, R. Thoelen, M. Mascart en A. Verbist). De DCE zal bij deze werkzaamheden worden betrokken. Als de vergunningen systematisch worden geanalyseerd, kan het belang van de gebouwen opnieuw worden beoordeeld in termen van hun staat van instandhouding en de identificatie van hun maker.

De bepalingen van de verordening zullen rekening houden met de noodzaak om de volgende terugkerende kenmerken te versterken binnen de twee types - "rijhuizen" en "villa's", gegroepeerd of geïsoleerd: uniformiteit van bouwprofielen, atypische volumetrie en grote diversiteit van vormen (zowel in de gevel - volumes die boogramen combineren, loggia's, afgeronde hoeken, veranda's... of in de dakvormen, zadeldaken, schilddaken), dubbele huizen, pittoreske dominante bouwstijlen, Art Deco en modernistische huizen, materialen, schrijnwerk, kleurenschema's.

De kwestie van het aanpassen van oudere gebouwen om te voldoen aan de energieprestatienormen (EPB) zal moeten worden aangepakt vanuit een geïntegreerd perspectief, waarbij belangen tegen elkaar worden afgewogen. Het principe zal zijn om isolatie en energieproductie toe te staan, inclusief fotovoltaïsche energie, behoudens gerechtvaardigde uitzonderingen, met inachtneming van de bestaande GSV (afhankelijk van de voortgang van de huidige hervorming). In de mate van het mogelijke zal rekening worden gehouden met de nieuwe technologieën die geleidelijk aan worden ontwikkeld, om te voldoen aan de energiebehoeften en tegelijkertijd de belangen van het erfgoed met elkaar te verzoenen.

### B. Richtlijnen met betrekking tot het natuurlijk erfgoed

De ZGemSV wil de omstandigheden van een sterke vegetatie en milieukwaliteit binnen de perimeter behouden en versterken: bodemdoorlaatbaarheid en infiltratie op het perceel om de watervoerende laag te vernieuwen, behoud van de plantenmassa in lagen van verschillende hoogte (bomen, struiken, hagen, bedekkende planten), (bio)diversiteit van soorten, flora en fauna.

Hoewel er geen algemeen plan is voor deze wijk, zijn de omstandigheden voor de ontwikkeling van struikgewas over het algemeen erg goed, waardoor er een interessant bladerdak is ontstaan. Het dateert uit de verstedelijking van de wijk aan het begin van de 20e eeuw en heeft een potentieel lange levensduur.

Voor de volgende elementen is een samenhangend kader nodig, waarbij rekening wordt gehouden met de nodige flexibiliteit die inherent is aan hun levende aard: het beheer van het eeuwenoude bomenerfgoed; meer in het algemeen het beheer van alle soorten plantenfamilies die vanuit ecologisch en landschappelijk oogpunt waarde toevoegen aan de wijk; de behandeling van de afbakeningen (hagen zijn de meest voorkomende vorm van afbakening); de zeer interessante doorlaatbaarheid van de bodem van de percelen, die de waterafvoer van het stadsnet bevordert (ter vergelijking: meer dan de helft van het regionale ZGSV-gebied is nu ondoordringbaar - 53% van de 162 km<sup>2</sup> die de oppervlakte van het BHG vormt).

De verordening zal zorgen voor samenhang met gewestelijke plannen en instrumenten, zoals het Natuurplan, het gewestelijke Lucht-Klimaat-Energieplan, het Gewestelijk Programma voor pesticidereductie, de groene en blauwe netwerken, de biotoopcoëfficiëntnormen per oppervlakte (BAF), het in kaart brengen van koelte-eilanden, het in kaart brengen van "groene corridors" binnen het BHG, enz.

### C. Richtlijnen met betrekking tot de stedenbouwkundige samenstelling

Als de verordening bedoeld is om de oorspronkelijke kenmerken van de verstedelijking van de wijk (voor en na de oorlogen) te behouden, dan is dat vooral met het oog op evenwicht en de voorrang aan de algemene compositie. Het principe van geleidelijke evolutie ("slow city") moet worden bevorderd, waarbij schaalveranderingen worden vermeden en buitensporige verdichting wordt afgeremd. Het doel is om het stedelijk weefsel te ontwikkelen door het aan te passen aan de behoeften in redelijke proporties die geen druk leggen op sociaaleconomische parameters. Dit is des te belangrijker gezien de demografische groei in het Brussels Gewest.

Daarom zullen de bepalingen voorzien in een bepanking van de bouwprofielen, met de mogelijkheid van beperkte ontwikkeling. Daarnaast moet de verdeling van bestaande percelen worden georganiseerd. Deze verzoeken om perceelwijzigingen kunnen worden verklaard door de grote omvang van veel percelen, maar ook door de heterogeniteit van breedtes en ruimtelijke configuraties.

Er moet onder andere rekening worden gehouden met de volgende elementen: ontwikkeling van de gevel; inplanting (met bijzondere aandacht voor oorspronkelijke gebouwen achteraan op het perceel en percelen die elkaar kruisen); verbindingen met bestaande gebouwen; respect voor het plantaardig erfgoed en reliëf.

De bepalingen zullen rekening houden met het kleine dertigtal onbebouwde percelen (98% van de wijk is momenteel verstedelijkt, zie VI hieronder, Elementen van de bestaande situatie die het project wil wijzigen).

Het principe is om een gemeenschappelijke documentbasis en vereisten op te stellen voor de verschillende aanvragen, die objectief genoeg zijn om de beslissingen die per geval moeten worden genomen, te sturen en te ondersteunen.

Tot slot, zelfs als de stedenbouwkundige verordening niet geschikt is voor het doel om hedendaagse architectuur van hoge kwaliteit aan te moedigen, zullen de bepalingen ervoor zorgen dat de creativiteit niet wordt beperkt.

## VI. Elementen van de bestaande toestand die het ontwerp wenst te wijzigen

---

Het doel van de ontwerpverordening is om een kleine verandering in de bestaande situatie teweeg te brengen, gebaseerd op een geleidelijke en zo min mogelijk versturende ontwikkeling van de bebouwde en natuurlijke componenten van de perimeter. De voorschriften zullen voornamelijk van instandhoudings- of geïntegreerde stedenbouwkundige aard zijn, waardoor de impact op de geplande situatie beter kan worden gecontroleerd en beheerd dan het geval zou zijn bij stedelijke ontwikkeling die onderworpen is aan de gewestelijke regels die al van kracht zijn.

In overeenstemming met de algemene principes van het behoud en de verbetering van de kwaliteit van het erfgoed en het milieu, omvatten de wijzigingen aan de bestaande situatie die de ontwerpverordening moet regelen, het beperken van sloop en grote verbouwingen, het behoud van de kwaliteit van de vegetatie en het beperken van het kappen van grote bomen, en het zorgen voor een zo doorlaatbaar mogelijke bodem.

Het aantal aanvragen voor nieuwe gebouwen dat de ontwerpverordening moet controleren is beperkt: slechts een dertigtal percelen zijn nog onbebouwd, in een gebied dat momenteel voor 98% verstedelijkt is.

Het lijkt logisch om de ontwikkeling van de wijk af te ronden door te bouwen op de onbebouwde grond die in de bestaande situatie overblijft - bouw die zal plaatsvinden met of zonder ontwerpverordening (zelfs als buurtbewoners die gewend zijn aan deze spontane groene ruimten mogelijk terughoudend zijn). Bovendien zullen de regels voor de organisatie van nieuwbouw dezelfde logica volgen als de constructieve kenmerken van bestaande gebouwen.

**Kaart van onbebouwde percelen ©ERU op BruGIS-basiskaart**



## VII. Motivering waarom een milieueffectbeoordeling niet nodig is

---

Het verzoek dat hier wordt gedaan, met betrekking tot bijlage D van het BWRO - "*Criteria voor het bepalen van de waarschijnlijke omvang van de effecten van stedenbouwkundige plannen en verordeningen*" presenteert de argumenten die de afwezigheid van significante (negatieve) effecten op het milieu rechtvaardigen. Integendeel, het ontwerp van verordening zal waarschijnlijk een positief effect hebben op het milieu in plaats van een bron van milieuhinder te zijn.

### A. 1. De kenmerken van het plan of de verordening

#### **1.1. De mate waarin het plan of de verordening een kader vormt voor projecten en andere activiteiten met betrekking tot de ligging, aard, omvang en gebruiksvoorwaarden alsmede wat betreft de toewijzing van hulpbronnen**

In essentie, en in strikte overeenstemming met het BWRO, zal het doel van de ontwerpverordening niet zijn om de bestemming van een zone of perceel of het gebruik van een specifiek gebouw te wijzigen, of om een ander kader te definiëren voor de activiteiten die aanwezig zijn binnen de perimeter.

In het bijzonder, en zoals hierboven beschreven (cf. III. Elementen van de bestaande situatie), zijn de betrokken gebouwen hoofdzakelijk residentieel en de ontwerpverordening is niet van plan om deze functie te wijzigen of te specificeren - bijvoorbeeld door niet te voorzien in regels die de opening van nieuwe mogelijkheden aanmoedigen, zoals de toevoeging van ruimten voor vrije beroepen naast woningen, de organisatie van variabelen in woningtypologieën of de grootte van wooneenheden, enz. De voorschriften zullen beperkt zijn tot de volumetrie, esthetiek en landschapsinrichting.

#### **1.2. De mate waarin het plan of de verordening andere plannen, programma's en verordeningen, met inbegrip van die welke deel zijn van een hiërarchisch geheel, beïnvloedt**

Het ontwerp van ZGemSV zal een aanvulling vormen op de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening, waarvan de bepalingen zullen worden gespecificeerd in overeenstemming met de hiërarchie van normen zoals uiteengezet in het BWRO. Met het oog op de huidige hervorming van de GSV (zie hierboven, II. C. Rechtstoestand), zal een gezamenlijke analyse worden uitgevoerd tussen de geplande bepalingen van het ZGemSV-ontwerp, de bepalingen van de GSV die momenteel van kracht zijn en die van het GSV-ontwerp, teneinde de grootst mogelijke complementariteit te bereiken.

Wat de doelstellingen van het GSV-ontwerp betreft, moet worden opgemerkt dat het ZGemSV-ontwerp met name beoogt te voldoen aan de volgende doelstellingen die zijn opgenomen in titel I van het ontwerp, waarbij de toepassing ervan op de lokale context van de betrokken wijk wordt gespecificeerd:

- "2°/ Een coherente verdichting van de bebouwing mogelijk maken";
- "3°/ Rekening houden met de bescherming en herwaardering van het erfgoed en het klein erfgoed";

- "6°/ De levenskwaliteit behouden, bv. bouwdiepte, aanplantingen"

Er dient ook te worden opgemerkt dat het nieuwe artikel 95, §2, van het BWRO bepaalt dat zonale gemeentelijke stedenbouwkundige verordeningen mogen afwijken van de GSV (maar niet van de ZGSV) op voorwaarde dat:

- de afwijking geen betrekking heeft op essentiële gegevens in de GSV (niet gedefinieerd),
- de afwijking gerechtvaardigd is op gronden die ten tijde van de aanneming van de GSV nog niet bestonden.

Het ZGemSV-ontwerp zal geen invloed hebben op de toepassing van het huidige GPDO en GBP, waarvan het de richtlijnen, stedenbouwkundige principes en stedelijke voorwaarden zal respecteren. De toepassing van het ZGemSV-ontwerp zal geen invloed hebben op de toepassing van de BBP's, aangezien geen van deze plannen het interne deel van de studieperimeter bestrijkt; en integendeel, een analyse van de drie BBP's die grenzen aan de lanen die grenzen aan de studieperimeter (zie hierboven, II. C. Rechtstoestand), om de samenhang tussen de stedenbouwkundige regels te garanderen.

### **1.3. De relevantie van het plan of van de verordening voor de integratie van milieuoverwegingen, vooral met het oog op de bevordering van duurzame ontwikkeling**

De ZGemSV zal zich richten op het behoud en de verbetering van de wijk bekend als "Plateau van Stokkel": het zal het bouwkundig erfgoed opwaarderen dat het gebied zijn identiteit geeft en een vitale rol speelt in de kwaliteit van het stedelijke landschap. Het zal ook het plantaardig erfgoed en de landschappelijke uitzichten verbeteren en de kenmerken van de perimeter behouden met het oog op een gecontroleerde en beredeneerde verdichting:

- Het ZGemSV-project is gebaseerd op de principes van behoud, geleidelijke stadsontwikkeling, de circulaire economie en het hergebruik van natuurlijke hulpbronnen in situ, en is gebaseerd op het behoud van bestaande gebouwen - behoud van bouwmaterialen en originele decoratieve kenmerken, met name door het behoud en de restauratie van kleine erfgoedelementen en houten kozijnen.
- Het ZGemSV-ontwerp zal zich richten op het behoud en de ontwikkeling van vegetatie die voldoet aan ecologische criteria (rol in het versterken van de biodiversiteit, toevluchtsoord voor de fauna, enz.). Bij de inrichting van de omgeving wordt gestreefd naar behoud en opwaardering van natuurlijke hulpbronnen, waarbij de optimale ontwikkeling van flora en fauna wordt gestimuleerd.
- Station IB.8 in het Natura 2000-gebied "Zoniënwoud - Woluwedal Complex" (zie II. Rechtstoestand) wordt specifiek uitgesloten van het regelgevend toepassingsgebied om mogelijke onverenigbaarheden te vermijden. Ondanks de nabijheid van de perimeter van de ontwerpverordening bij de geïdentificeerde stations van het Natura 2000-gebied, zullen de verwachte negatieve gevolgen van de toepassing ervan nihil zijn, in vergelijking met de toepassing van de GSV in het geval dat een ZGemSV niet wordt toegepast om de toepassing van laatstgenoemde te specificeren. Dit zal het geval zijn zolang de reglementaire voorschriften ervoor zorgen dat de beschermde habitats en soorten (dieren en planten) die daar gedijen, behouden blijven en niet worden belemmerd. Dit wordt bereikt door de positieve inrichting van bebouwde en onbebouwde gebieden rond deze zones.

- Het ZGemSV-ontwerp is gericht op het maximaliseren van de doorlaatbaarheid van de bodem en het duurzame beheer van regenwater. Omdat het zich dicht bij de bodem van de Woluwedal bevindt en de reeks vijvers die er kenmerkend voor is (met zijn grote biologische rijkdom), zal het ZGemSV-ontwerp niet voorzien in voorschriften die veranderingen in de waterhuishouding teweeg kunnen brengen - bijvoorbeeld door het opleggen van retentie- of temporisatiemechanismen, de reorganisatie van helder water/afvalwater, enz. Het is duidelijk dat een ZGemSV (en a fortiori zijn perimeter gebaseerd op een plateau, een groot vlak oppervlak dat door valleien wordt doorsneden) niet het juiste instrument is om het beheer van het hydrografische netwerk te regelen. Een verordening van dit type zou alleen zin hebben op gemeentelijke of zelfs bredere schaal.
- Wat de energieprestaties van gebouwen betreft, zal het ZGemSV-ontwerp in het verlengde liggen van de GSV en de hervorming van de GSV, door isolatiewerkzaamheden (gevels, daken) toe te staan, evenals thermische of fotovoltaïsche zonnepanelen en collectoren, in overeenstemming met de erfgoedkwesties die inherent zijn aan de perimeter. Er zal rekening worden gehouden met de nieuwe technologieën die geleidelijk worden ontwikkeld om aan de energiebehoeften te voldoen.
- Indirect wil het ZGemSV-ontwerp actieve mobiliteit aanmoedigen: door bijvoorbeeld te verbieden dat de zones voor koeren en tuinen en de zones van zijdelingse inspringstroken worden omgevormd tot parkeerzones, maakt de verordening deel uit van de wens om het individuele gebruik van de auto te beperken. Bovendien zal het ZGemSV-ontwerp niet gaan over wegen, hun toegangen en omgeving (cf. Titel VII van de GSV), noch zal het Titel VIII van de GSV specificeren met betrekking tot parkeernormen buiten de openbare weg. Het zal daarom weinig invloed hebben op de verschillende mobiliteitsstromen.
- De toepassing van de ZGemSV zal tot gevolg hebben dat de overlast van bouwplaatsen wordt beperkt door voorrang te geven aan projecten waarbij bestaande gebouwen worden gewijzigd en aangepast en totale vernietiging wordt ontmoedigd of beperkt, wat altijd een grotere impact heeft op het milieu (lawaai, stof, water- en energieverbruik van bouwplaatsen, opgenomen energie van nieuwe materialen ...). Afhankelijk van de soorten die beschermd moeten worden in de habitats van het Natura 2000-gebied, en in aanvulling op de normen die al van kracht zijn, kunnen de beperkingen op nachtarbeid verder worden aangescherpt.

#### **1.4. Milieuproblemen die relevant zijn voor het plan of de verordening**

Gelet op de in punt 1.3 uiteengezette argumenten zal het ZGemSV-ontwerp een positief effect hebben op de milieukwaliteit en geen milieuproblemen veroorzaken die even groot of groter zijn dan de problemen die het gevolg zijn van de afwezigheid van een ZGemSV, onder meer doordat:

- De positieve effecten van de geplande interventies, in toepassing van de ontwerpverordening, op de biodiversiteit - fauna en flora, op de luchtkwaliteit, op het behoud van koelte-eilanden en de strijd tegen de opwarming van de aarde;
- Geen bijkomende negatieve impact op de kwaliteit van de bodem, grondwater of oppervlaktewater, afvalwater, regenwater of distributiewater, op het microklimaat, op zonlicht, enz.



### 1.5. De relevantie van het plan voor de toepassing van de milieuwetgeving van de Gemeenschap (bijv. plannen en programma's in verband met afvalstoffenbeheer of waterbescherming)

De ZGemSV zal op geen enkele wijze de gemeenschappelijke milieuplannen en -programma's ondermijnen (bijv. vermindering van werfval, geen impact op het watersysteem).

## B. 2. Kenmerken van de effecten en van het gebied dat kans loopt beïnvloed te worden

### 2.1. De waarschijnlijkheid, duur, frequentie en omkeerbaarheid van de effecten

De positieve effecten en de afwezigheid van bijkomende negatieve effecten ten opzichte van de bestaande situatie die worden verwacht van de toepassing van de ZGemSV, zijn uitgewerkt in punt 1.3.

### 2.2. De cumulatieve aard van de effecten

Geen cumulatieve negatieve effecten.

### 2.3. De grensoverschrijdende aard van de effecten

Geen grensoverschrijdende effecten vastgesteld: zoals aangegeven in deel II. Context (A. Betrokken perimeter), de studieperimeter ligt relatief centraal in de gemeente Sint-Pieters-Woluwe.

Hoewel het zuidoostelijke uiteinde van de studieperimeter (in het rood) dicht bij de grens tussen het Brussels Hoofdstedelijk Gewest en het Vlaams Gewest (in het blauw) ligt, is het Dumonplein (in het geel) een verbindend element dat sterk gedifferentieerde territoriale entiteiten van elkaar onderscheidt.



### 2.4. De risico's voor de menselijke gezondheid of het milieu (bijv. door ongevallen)

Geen risico voor de menselijke gezondheid of het milieu.

## **2.5. De orde van grootte en het ruimtelijk bereik van de effecten (geografisch gebied en omvang van de bevolking die getroffen kan worden)**

In punt 1.3 werd vastgesteld dat er overwegend positieve milieueffecten zijn als gevolg van de toepassing van het ZGemSV-ontwerp en dat er geen bijkomende negatieve effecten zijn in vergelijking met de ontwikkeling van de bestaande situatie na toepassing van de tot dusver geldende normen.

Wat betreft de geografische omvang van de effecten en de aanwezigheid van Natura 2000-gebieden in de nabijheid van de perimeter, kan worden geconcludeerd dat het ZGemSV-ontwerp geen significante negatieve gevolgen heeft voor deze stations in het licht van de hierboven aangehaalde rechtvaardigingen, voornamelijk:

- Afstand tussen de stations en de betrokken percelen binnen de perimeter van ten minste 65 meter, met als enige uitzondering twee woonpercelen in de Kastanjabomenlaan - zie punt II.C, p. 5-6;
- Deze worden gescheiden door zeer brede wegen (40 meter voor de Tervurenlaan, met 3x2 rijstroken voor auto's + 2 tramstroken) en wegen met een hoge frequentie die fysieke barrières opwerpen - zie punt II.C, p. 5-6;
- De natuurlijke bescherming die wordt geboden door de imposante plantenmassa's van het Parmentierpark, evenals die welke kenmerkend zijn voor de particuliere bebouwde gebieden, waarvan het behoud een van de motiveringen en richtsnoeren van de ontwerpverordening - zie IV en V, B;
- Kader, door middel van regelgevende voorschriften, voor beperkte en geleidelijke stedelijke ontwikkeling - het beteugelen van buitensporige verdichting, het beperken van bijgebouwen, het behouden van open land en waterinfiltratiegebieden, het respecteren van vegetatie, het beperken van sloopwerken die resulteren in grotere bouwterreinen, enz. (zie punt V, C en VI)
- Algemene leidende beginselen voor stedelijke ontwikkeling ten gunste van duurzame ontwikkeling in haar verschillende aspecten - geen of beperkte toename van mobiliteit, biodiversiteit, luchtkwaliteit, enz.)

Bovendien zou het ZGemSV-ontwerp het voorwerp kunnen uitmaken van een specifiek onderzoek, bij het opstellen van de reglementaire voorschriften en, indien nodig, in samenwerking met instellingen die deskundig zijn op dit gebied, met het oog op het identificeren van mogelijke positieve versterkingen op het vlak van natuurbehoud (bijvoorbeeld het beperken van storende nachtverlichting voor vleermuizen, waarvoor het weinig bezochte Parmentierpark een reëel natuurlijk voortplantingspotentieel biedt); de overgangs-, doorgangs- of voedingsfunctie die bepaalde kleine natuurgebieden binnen de perimeter kunnen vervullen, zoals sommige van deze natuurstations zelf de functie van ecotonen vervullen).

## **2.6. De waarde en kwetsbaarheid van het gebied dat kan worden beïnvloed gelet op:**

### **2.6.1. Bijzondere natuurlijke kenmerken of cultureel erfgoed**

De ZGemSV wil het stedenbouwkundige en architecturaal erfgoed van het "Plateau van Stokkel" versterken en behouden.

De ZGemSV streeft ernaar de milieuwaarde van groene ruimten te behouden en in het bijzonder de waarde van de haag als vorm van vegetatie te vergroten door het gebruik ervan als erfafscheiding te bevestigen.

### **2.6.2. Overschrijding van milieukwaliteitsnormen of grenswaarden**

De ZGemSV bevordert duurzame ontwikkeling (zie 1.3), zonder overschrijding of onderschrijding van milieukwaliteitsnormen.

### **2.6.3. Intensief grondbruik**

Geen intensief grondgebruik.

**2.7. De effecten op gebieden en landschappen die door een lidstaat, door de Gemeenschap, dan wel in internationaal verband als beschermd gebied zijn erkend, in het bijzonder wat betreft de verkleining van de oppervlakte, de opsplitsing, de aantasting van de structuur en de functies van de beschermde natuurlijke habitats en soorten, de verstoring van de beschermde soorten, de inperking van de dichtheid en de versnippering van de populaties van beschermde soorten, de wijzigingen in de instandhoudingindicatoren, de klimaatveranderingen, de aanpassing van de ecologische processen nodig voor de instandhouding van de beschermde natuurlijke habitats en populaties van soorten en de risico's voor de Natura 2000-gebieden (in het bijzonder door ongevallen).**

Het Parmentierpark, dat deel uitmaakt van het Natura 2000-gebied van het Zoniënwoud en Woluwedal, wordt uitgesloten van het toepassingsgebied van de ZGemSV. De ZGemSV zal geen bepalingen bevatten die een negatieve invloed kunnen hebben op de beschermde gebieden en landschappen in de omgeving.