

Anderlecht

Opheffing van het BBP “Vogelenzang” MER

Informatievergadering
09.12.2025

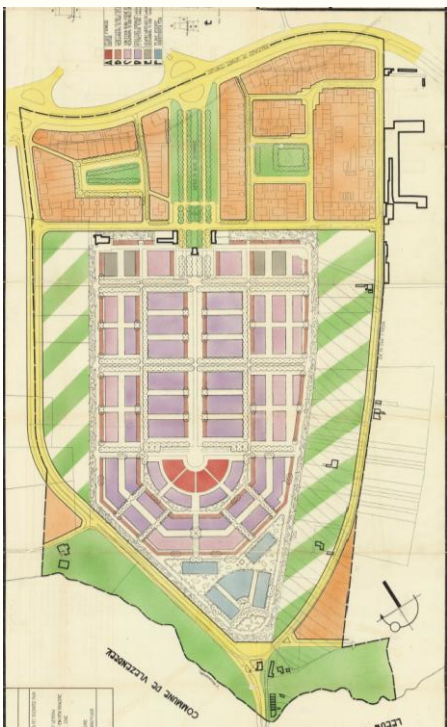
Inhoud

- Context
- Belangrijkste uitdagingen van de opheffing
- Evaluatie van de effecten & aanbevelingen
- Bespreking

Context

Context

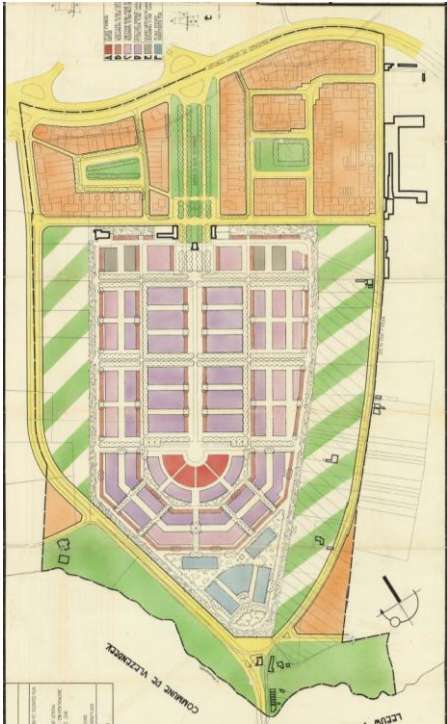
1959



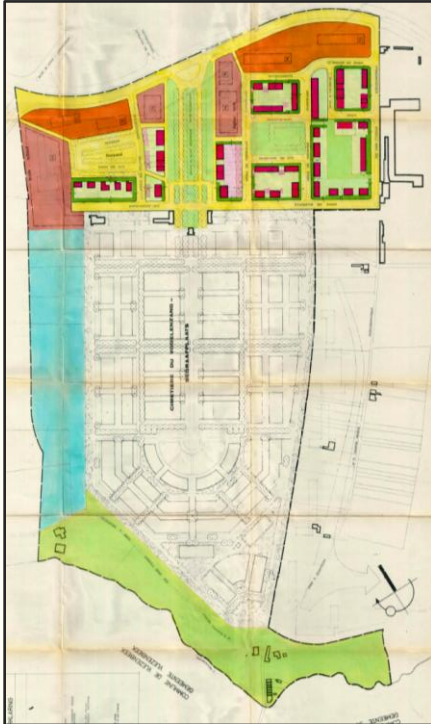
— Oorspronkelijk BBP van 1959:
integratie van de begraafplaats,
ontwikkeling van een residentiële wijk

Context

1959



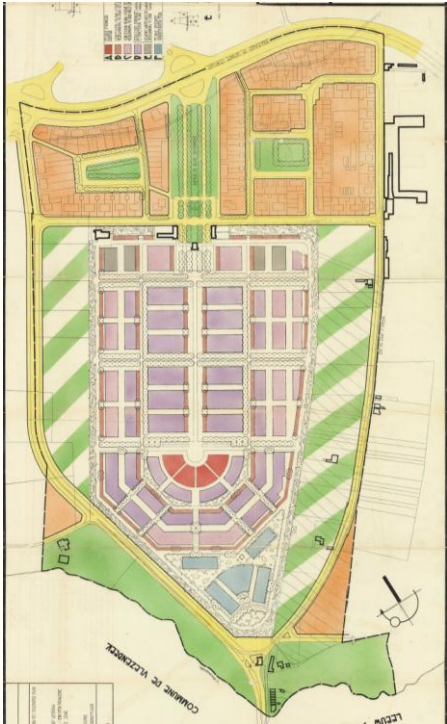
1973



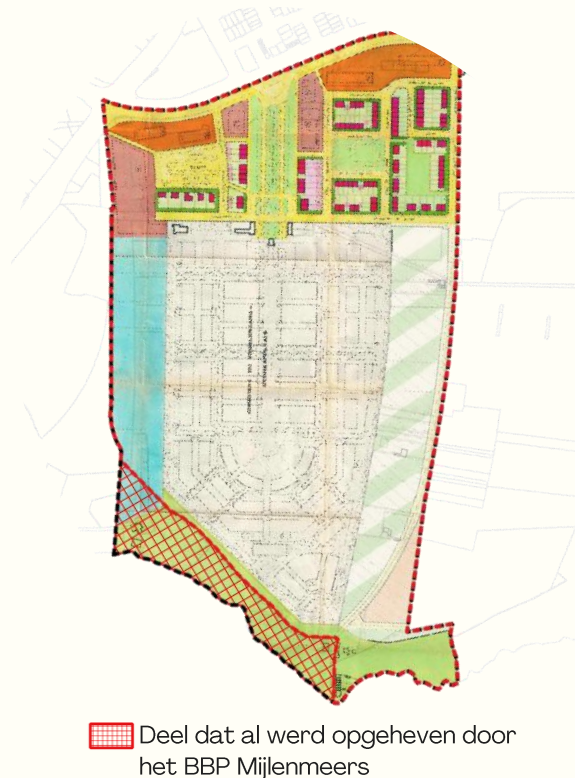
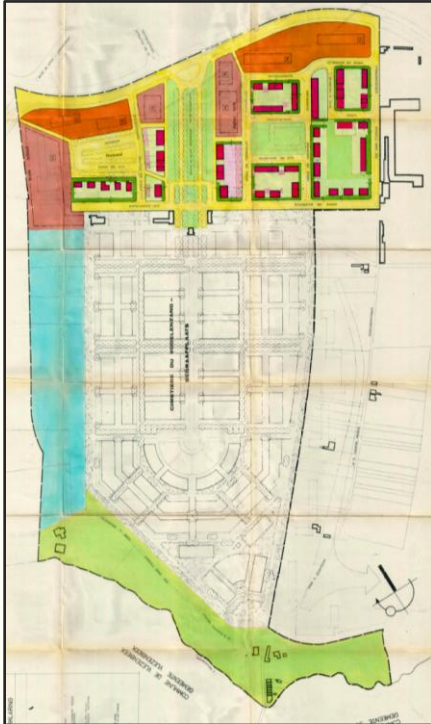
- Oorspronkelijk BBP van 1959 :
integratie van de begraafplaats,
ontwikkeling van een residentiële wijk
- Wijzigings-BBP van 1973 (wijziging van
de residentiële wijk / toevoeging van
een uitbreidingszone van het
ziekenhuis)

Context

1959



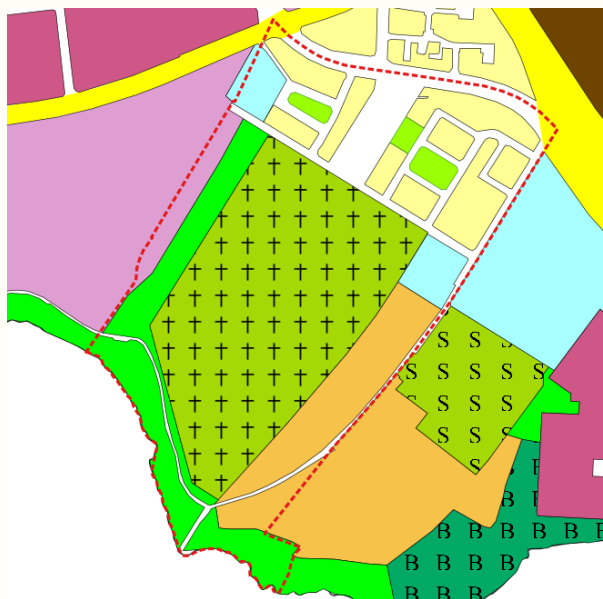
1973



- Oorspronkelijk BBP van 1959 :
integratie van de begraafplaats,
ontwikkeling van een residentiële wijk
- Wijzigings-BBP van 1973: diversificatie
van de functies (voorzieningen,
uitbreidingszone van het ziekenhuis,
sociale woningen) + nieuwe
woningtypologieën
- Zuidelijke deel gewijzigd en gedekt
door het BBP “Publieke zone van de
Meylemeersch”

 Deel dat al werd opgeheven door
het BBP Mijlenmeers

Context



-  Deel dat al werd opgeheven door het BBP Mijlenmeers
-  Delen die impliciet opgeheven worden

+ impliciete opheffingen:
2 parkgebieden en 1 groengebied

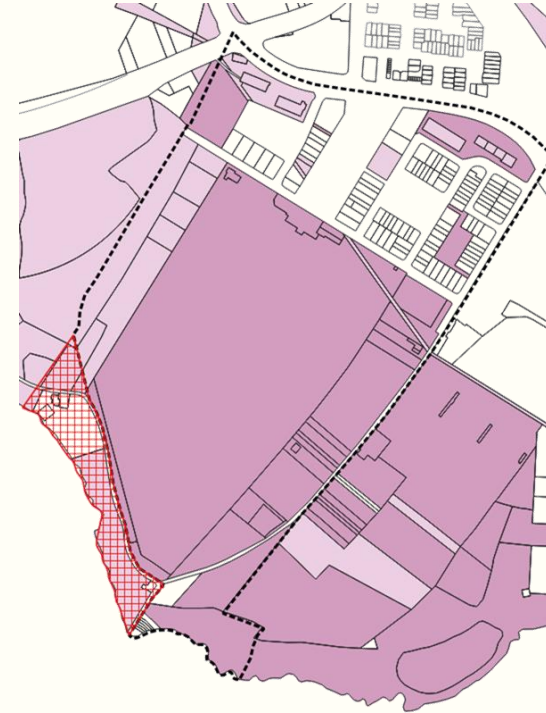
Context



Naturreservaat



 Beschermde Landschap



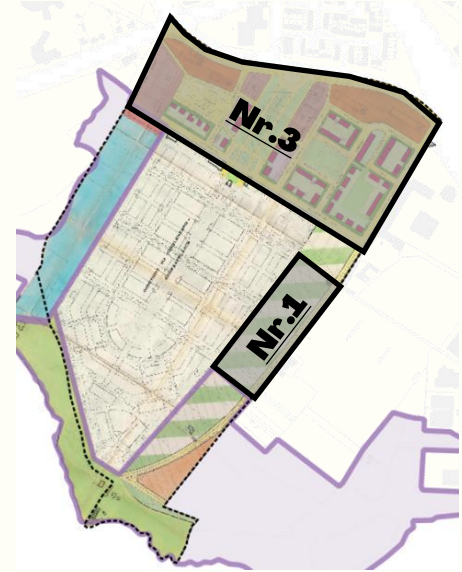
-  Gemeentelijke openbare eigendommen
-  Niet-gemeentelijke openbare eigendommen
-  Deel dat al werd opgeheven door het BBP Mijlenmeers

Belangrijkste uitdagingen van de opheffing

Belangrijkste uitdagingen van de opheffing van het BBP

UITDAGING 1: Bebouwbaarheid van de uitbreidingszone van de begraafplaats

gelegen in typisch woongebied volgens het GBP (rekening houdend met de invarianten: voorzieningen en beschermd landschap)



UITDAGING 2: Opheffing van de bouwvrije zones

namelijk de parkgebieden en de voetgangerspaden.



UITDAGING 3: Mogelijkheid tot verdichting van de residentiële wijk

als gevolg van de opheffing van de regels betreffende de V/G-verhouding, de grondinnames en de bouwprofielen.



UITDAGING 4: Mogelijkheid van nieuwe secundaire bestemmingen

Namelijk kantoren, kleine hotels en productieactiviteiten, beperkt door de maximumoppervlakten die het GBP toelaat voor deze secundaire functies.

Beoordeling van de milieueffecten van de opheffing van het BBP

Methodologie

2 delen: PBE en andere thema's

DIAGNOSE

UITDAGINGEN

EFFECTEN

Thema	Analysecriterium	Overeenstemmende 'klassieke' criteria
PASSENDE BEOORDELING VAN DE EFFECTEN (PBE)		
RUIMTELIJKE ORGANISATIE	Structuur van de bebouwde en open ruimten	<i>Bebouwde omgeving, cultureel erfgoed, landschappen</i>
	Stedelijk landschap, erfgoed en symbolische richtpunten	
STEDELIJKE DYNAMIEK	Bevolking en huisvesting	<i>Sociaaleconomisch domein</i>
	Voorzieningen en handelszaken	
	Economische activiteiten en transitie (kantoren en industrie)	
MENSELIJKE OMGEVING	Geluid en trillingen	<i>Menselijke gezondheid</i>
	Kwaliteit van de openbare ruimten voor verplaatsing en verblijf en activering van de openbare ruimte via de benedenverdiepingen	<i>Mobiliteit</i>
	Luchtkwaliteit	<i>Natuurlijke omgeving</i>
	Veiligheid	<i>Menselijke gezondheid</i>
VERPLAATSINGEN	Uitvoering van de MSW en mobiliteitsnetwerken	<i>Mobiliteit</i>
	Actieve verplaatsingswijzen en openbaar vervoer	
	Auto's, vrachtwagens en parkeren	
	Intermodaliteit en mobiliteitsdiensten	
LEEFMILIEU EN KLIMAAT	<i>Fauna & Flora (zie PBE)</i>	<i>Natuurlijke omgeving</i>
	Bodem en water	
	Microklimaat	
	Energie	<i>Beheer van de hulpbronnen</i>
CIRCULARITEIT	Circulariteit	<i>Beheer van de hulpbronnen</i>
	Modulariteit van de ruimten	<i>Bebouwde omgeving</i>

Methodologie

Analyse per **criterium** per **uitdaging** voor 3 **alternatieven**:



- Opheffing van het BBP
- Wijziging van het BBP
- Behoud van het BBP

Vergelijkende beoordeling van de alternatieven (+/-)

Aanbevelingen



Effecten

Positieve effecten

- Verduidelijking van het wettelijk kader in de uitbreidingszone van de begraafplaats
- Meer gemengdheid (secundaire bestemmingen...)
- Mogelijke financiële valorisatie van gemeentelijke gronden
- Mogelijkheid tot toekenning van een niet-tijdelijke bouwvergunning (momenteel beschikt de landbouwwerkplaats slechts over een tijdelijke vergunning, die moet worden verlengd)

Effecten

Potentiële negatieve effecten

- Risico van verstedelijking van het woongebied van het GBP
 - Verlies van een open ruimte met landelijk karakter, verharding (habitats, aléa, ...)
 - Minder oppervlakte voor landbouw
 - Verstedelijking in een lawaaierige omgeving
- Risico van globale verdichting
 - Weinig houdbare verdichting (toegankelijkheid OV)
 - Werkfasen (lawaaai, landschap, mobiliteit,...)
 - 140% meer verkeer
 - Hogere frequentatie van het natuurreserveaat
- Risico op verlies van het boomrijke en beplante perspectief van de Britse Soldaatlaan,=> habitats, schaduw, GRB, ...
- Risico van wijziging van de fysieke kenmerken van de residentiële wijk: halfopen bebouwing, bouwprofielen, achteruitbouwstroken, beplanting, voetgangerspaden, park op het binnenterrein van het huizenblok (rust), ...

Effecten

Voor de soorten fauna en flora die aanwezig zijn in het natuurreservaat wordt de impact echter niet-significant geacht.

Risico van vernietiging van habitats (buiten de natuurreservaat) door het verdwijnen van open milieus (schuilplaats, voeding, transit, zelfs nestelen)

Risico van extra druk van de menselijke activiteiten op de fauna en flora :

- Toename van de frequentatie
- Verstoring
- Verhoogde sterfte (wegverkeer of predatie door huisdieren)
- Werf : lawaai, risico op afgifte van verschillende verontreinigende stoffen...

Aanbevelingen

- Verstedelijking verbieden/beperken in de uitbreidingszone van de begraafplaats en de relict-landbouwgebieden behouden
> Bufferzone
- De bouwvrije zones van het BBP en hun beplante en boomrijke karakter behouden
- De bomenrijen beschermen
- Niet bouwen in de buurt van de grote bomen aan de rand van de begraafplaats
- De natuurlijke kenmerken van het terrein zoveel mogelijk behouden
- De achteruitbouwstroken behouden
- Tegen elke prijs het doodlopende karakter van de Vogelenzangstraat behouden

	Criteria	Uitdagingen	Tijd	Type
Wijziging van het BBP	Alle	Alle	LT	R
Rooiplan	RO – st/l MO – or LK – f&f/mic	Aanwezigheid van achteruitbouwstroken	LT	R
Erfdienstbaarheid van openbare doorgang	RO – s MO – or V – act	Aanwezigheid van voetgangerspaden Behoud van het park op het binnenterrein van het huizenblok?	LT	R
Bouwvrije erfdienstbaarheid - begraafplaats	LK – f&f/b&w/mic	➤ op een strook van ~10m breed langs de grens van de begraafplaats, vooral om de boomkruinen langs de begraafplaats te beschermen Behoud van het verbingsgebied van het BEN in de uitbreidingszone van de begraafplaats (uitdaging 1)	LT	R
	+ RO – st/l SD – bev MO – act/l/a SD – eco	➤ in de hele zone Bescherming van de landelijke open ruimte ten opzichte van de verstedelijking		
Bouwvrije erfdienstbaarheid - park binnenterrein	RO – st SD – bev MO – or LK – f&f/b&w/mic	Behoud van het park op het binnenterrein van het huizenblok	LT	R
Circulatieplan	V-a	Evenwicht in het autostromen	KMT	R
Erkenning van de bomen en/of van de bomenrijen	RO – l MO – or/lucht LK – f&f/b&w/mic	Aanwezigheid van bomen in: de Britse Soldaatlaan, de Madeliefjeshoek, het park op het binnenterrein van het huizenblok	LT	(R) (hangt af van de omvang van de erkenning)
Erfpacht	RO – l LK – f&f/b&w SD – eco	De stadslandbouw bestendigen	KMT	R
Beheersovereenkomst	RO – l LK – f&f/b&w SD – eco	De stadslandbouw minder kwetsbaar maken	KMT	R
Aanpassing van het GPNO	SD – bev RO – l MO – or/lucht LK – f&f/b&w/mic	De Britse Soldaatlaan opnemen als park en meer uitdrukkelijke integratie van het park op het binnenterrein van het huizenblok	KMT	Visie
Structuur voor het Land van Neerpede (Natuurpark?)	LK – f&f SD – eco ...	Afhankelijk van wat wordt opgenomen ... Mogelijkheid om de zone voor stadslandbouw officieel te maken?	LT	Visie

LT = lange termijn / KMT = korte of middellange termijn

R = regelgevend / V = Visie

> Dit zijn **bewarende maatregelen** die als eerste moeten worden vooropgesteld

Aanbevelingen

Andere maatregelen om de effecten verzachten

Omkadering van de inrichtingen en het beheer van de ruimten in geval van verstedelijking :

Inrichtingen om de diversificatie van de plantenlagen en -soorten te bevorderen, met name aanplanten van grote bomen, GRB, milieuvriendelijke landbouwpraktijken, opmaak van een circulatieplan, activering van de benedenverdiepingen, stille gevels, enz.

Conclusies

Conclusies

De opheffing van de BBP heeft voordelen :

- Vereenvoudiging van de planologische context
- Mix van functies
- Mogelijke financiële valorisatie van gemeentelijke gronden
- Mogelijkheid tot toekenning van een niet-tijdelijke bouwvergunning voor de landbouwwerkplaats

Effecten zijn mogelijk maar deze kunnen worden beperkt

- De effecten zijn relatief
 - aangezien dat de Gemeente eigenaar is van het grootste deel van de oppervlakte
 - gezien het reeds verstedelijkte karakter in het noorden en het bestaande wettelijke kader (GBP, GSV)
- Bestaande wettelijke beschermingsmiddelen/erkenning, en mogelijkheid om specifieke voorwaarden op te nemen bij aanvragen voor BV, (Gemeentelijk Natuurplan).

Bespreking