

Milieueffectenrapport (MER) en passende beoordeling van de effecten (PBE) van de opheffing van het BBP “Vogelenzang” KB 09.05.1959 en zijn onteigeningsplan en van de opheffing van het BBP “Vogelenzang” KB 24.07.1973 (wijzigings-BBP)

Gemeente Anderlecht

Dit verslag werd ingediend op 8 juli 2025 en werd op 1 oktober 2025 aangepast na het BC voor de afsluiting van het ontwerp tot opheffing van het BBP. Deze bijwerkingen worden nader toegelicht in een voetnoot

Colofon

Opdracht

Milieueffectenrapport (MER) en passende beoordeling van de effecten (PBE) van de opheffing van het BBP “Vogelenzang” KB 09.05.1959 en zijn onteigeningsplan en van de opheffing van het BBP “Vogelenzang” KB 24.07.1973 (wijzigings-BBP)

Versie 01.10.2025

Bouwheer

Gemeente Anderlecht

Departement van de Stad – dienst Stadsontwikkeling en Mobiliteit

Raadsplein 1, 1070 – Brussel

developpementurbain@anderlecht.brussels

Studiebureau

BRAT

Anne CORNET

Christelle LACMAN

Dautzenbergstraat 45, 1050 – Brussel

www.bratprojects.be

info@bratprojects.be

02/648.67.70

HOOFDSTUK I Presentatie van het BBP en van het ontwerp tot opheffing van het BBP	3
Deel 0 Algemene methodologie	4
Deel 1 Beschrijving van de strategische doelstellingen van het BBP	8
Deel: Beschrijving van het ontwerp tot opheffing van het BBP	24
HOOFDSTUK II Diagnose van de bestaande toestand en identificatie van de uitdagingen	27
Deel 1 Methodologie voor de vaststelling van de bestaande toestand	28
Deel 2-3-4 Overzicht van de rechtstoestand en van de feitelijke toestand en waarschijnlijke evolutie	33
HOOFDSTUK III Identificatie van de milieueffecten.....	96
Deel 1 Methodologie.....	98
Sectie 2 Presentatie van de redelijke alternatieven en van de gekozen evaluatiemethode	101
Deel 3 - Effectenbeoordeling.....	104
Deel 4 Identificatie van specifieke milieueffecten.....	199
CHAPITRE IV Conclusie, aanbevelingen en opvolgingsmaatregelen.....	201
Deel 1 Conclusie en presentatie van de gekozen oplossingen	202
Deel 2 Aanbevelingen.....	208
Deel 3 Opvolgingsmaatregelen.....	223
BIJLAGEN.....	227
BIJLAGE 1 Liggingplan	228
BIJLAGE 2 Passende beoordeling van de effecten.....	229

Milieueffectenrapport (MER) en passende beoordeling van de effecten (PBE) van de opheffing van het BBP “Vogelenzang” KB 09.05.1959 en zijn onteigeningsplan en van de opheffing van het BBP “Vogelenzang” KB 24.07.1973 (wijzigings-BBP)

HOOFDSTUK I

Presentatie van het BBP en van het ontwerp tot opheffing van het BBP

HOOFDSTUK 1

Presentatie van het ontwerp tot opheffing

Deel 0 Algemene methodologie

I.0.1 Opbouw van het document

Dit milieueffectenrapport (MER) is samengesteld uit 4 hoofdstukken.

Na de presentatie van de actoren en de ervaren moeilijkheden schetsen we in dit **hoofdstuk 1**, deel 1, de context van het BBP en herhalen we de strategische doelstellingen. Daarna beschrijft deel 2 het ontwerp tot opheffing van het BBP.

Hoofdstuk II schetst de diagnose van de bestaande feitelijke toestand en van de rechtstoestand, evenals de waarschijnlijke evolutie, zonder opheffing, per analysecriterium (toekomstige referentietoestand). Het hoofdstuk eindigt met een samenvatting van de uitdagingen die moeten worden beschouwd als relevante doelstellingen in het domein van het leefmilieu.

Hoofdstuk III beschrijft de milieueffecten van de redelijke alternatieven en van het ontwerp tot opheffing van het BBP. Bij de analyse wordt de hierna volgende volgorde gerespecteerd:

1. Behoud van het BBP, verwijzend naar de toekomstige referentietoestand (zonder opheffing);
2. Opheffing van het BBP, met vermelding of het thema al dan niet ten laste kan worden genomen door andere plannen en programma's en of ernaar moet worden verwezen voor de goede plaatselijke aanleg;
3. Wijziging van het BBP.

Hoofdstuk IV ten slotte bevat de algemene conclusies van de studie, de definitieve aanbevelingen voor het ontwerp-BBP en de instrumenten waarmee de tenuitvoerlegging van het BBP kan worden opgevolgd.

De methodes voor de diagnose van de bestaande toestand en de beoordeling van de milieueffecten zijn beschreven in de inleidingen van respectievelijk de hoofdstukken II en III. Er dient benadrukt dat de uitdagingen op het vlak van biodiversiteit binnen de perimeter van het BBP "Vogelenzang" en in de naaste omgeving ervan bijzonder groot zijn. Omdat een deel van het op te heffen BBP is gelegen in een natuurreservaat, bevat dit MER ook een "**passende beoordeling van de effecten**" (PBE) van de opheffing op de fauna en flora van dit natuurreservaat en van zijn naaste omgeving. Gezien het belang van dit thema en de bijzonderheid van deze analyse zal het MER in elke etappe twee aparte delen bevatten die elk beantwoorden aan hun respectieve wettelijke referentiekader (zie eerder):

- Een deel betreffende de PBE;
- Een deel betreffende de andere thema's die het MER dient te behandelen (dus andere thema's dan fauna en flora). Voor dit deel worden niet de gebruikelijke thema's van een MER gebruikt - die zijn namelijk vrij besloten en niet altijd optimaal van toepassing op plannen - maar werden 18 analysecriteria gedefinieerd die zijn verdeeld in 6 grote thema's. Deze criteria zullen bij de hele opmaak van het MER worden gebruikt als leesrooster: opbouw van de beknopte diagnose, vergelijking van de criteria voor de onderzochte alternatieven, formulering van aanbevelingen.

De methodes werden helemaal in het begin van het proces voorgesteld in het bestek van het MER en werden vooraf goedgekeurd door het begeleidingscomité van het ontwerp-BBP.

I.0.2 Presentatie van de actoren

Initiatiefnemer van de uitwerking van het BBP:

De gemeente Anderlecht nam het initiatief voor het ontwerp tot opheffing van het BBP “Vogelenzang” KB 09.05.1959 en zijn onteigeningsplan en opheffing van het BBP “Vogelenzang” KB 24.07.1973 (wijzigings-BBP).

Samenstelling van het begeleidingscomité:

Overeenkomstig artikel 46 van het BWRO is het begeleidingscomité belast met de procedure voor de realisatie van het milieueffectenrapport.

Het begeleidingscomité is samengesteld uit vertegenwoordigers van:

- de gemeente Anderlecht (dienst Stadsontwikkeling en Mobiliteit), één of maximaal twee vertegenwoordigers;
- Leefmilieu Brussel;
- het Brussels Planningsbureau (Perspective.brussels);
- Urban.brussels ;
- de Directie Cultureel Erfgoed (DCE);
- Brussel-Mobiliteit.

Het begeleidingscomité stelt zich tot taak om:

- advies te geven over de filosofie van benadering van de opdracht;
- bij te dragen tot de bepaling van de inhoud van de documenten;
- elk advies te geven over de uitvoering van de opdracht;
- de volledigheid van het MER te verifiëren en het MER af te sluiten.

Het begeleidingscomité zal regelmatig worden geïnformeerd over de evolutie van het MER. Net als het ontwerp tot opheffing van het BBP zal dit document een antwoord geven op de vragen en opmerkingen van het begeleidingscomité. In voorkomend geval zal het MER de aanvullende of bijkomende punten bestuderen waarvan het begeleidingscomité het aangewezen acht om ze grondiger te bekijken in het licht van de eerste elementen waarover het beschikt.

Auteurs van de studie:

BRAT werd aangeduid voor de realisatie van het ontwerp tot opheffing van het BBP “Vogelenzang” en van het MER van het ontwerp tot opheffing van het BBP.

Het bureau ‘Biotope’/Embridge zal meer specifiek de passende beoordeling van de effecten voor zijn rekening nemen.

I.O.1 Vastgestelde moeilijkheden

Bij de uitwerking van dit MER werden weinig moeilijkheden ondervonden. De globale planologische context is echter bijzonder complex. Immers:

- het BBP bestaat uit twee plannen: het oorspronkelijke plan en het wijzigingsplan;
- Het BBP werd meermaals impliciet opgeheven (door het BBP Mijlenmeers en door het GBP);
- binnen de perimeter is een erkend natuurreservaat gelegen;
- het BBP omvat ook 2 beschermde landschappen waarvan er één een groot deel van het natuurreservaat omvat ...

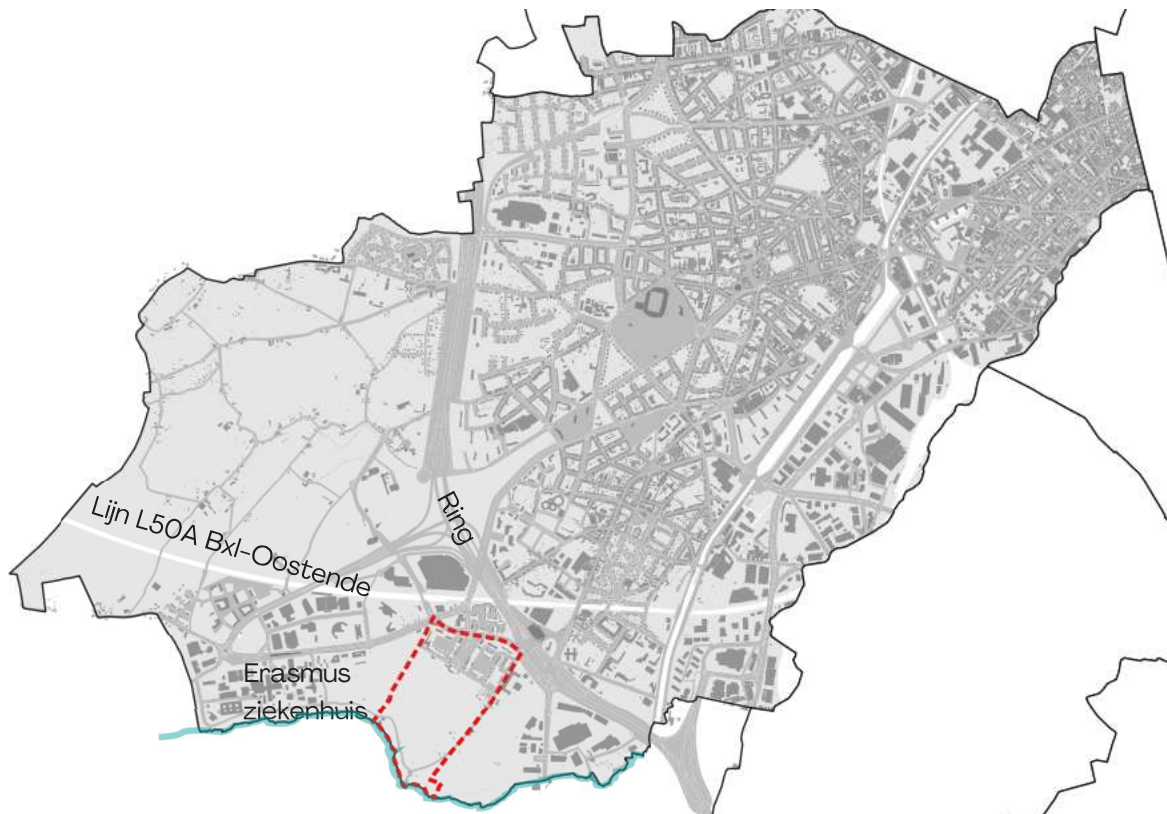
HOOFDSTUK 1

Presentatie van het BBP en van het ontwerp tot opheffing

Deel 1 Beschrijving van de strategische doelstellingen van het BBP

I.1.1 Context van het BBP

De perimeter van het BBP ligt in het zuiden van de gemeente langs de gemeente- en gewestgrens, buiten de Ring. In de onmiddellijke omgeving ligt de site van het Erasmusziekenhuis.



Ligging van de perimeter van de gedeeltelijke opheffing van het BBP "Vogelenzang" KB 08/06/1971

Het oorspronkelijke BBP werd goedgekeurd in 1959. Het ligt in het zuidelijke deel van de gemeente Anderlecht en wordt begrensd door de Vogelenzangstraat in het oosten, de Josse Leemanslaan in het noorden, de gewestgrens in het zuiden (die samenvalt met de Vogelzangbeek) en de Mijlenmeerssite in het westen. Toen het BBP werd goedgekeurd, was de wijk nog niet verstedelijkt.

Bij het rapport is een liggingsplan gevoegd op schaal 1/5000 (Bijlage 1).



Luchtfoto's van de site (HemelsBrussel)

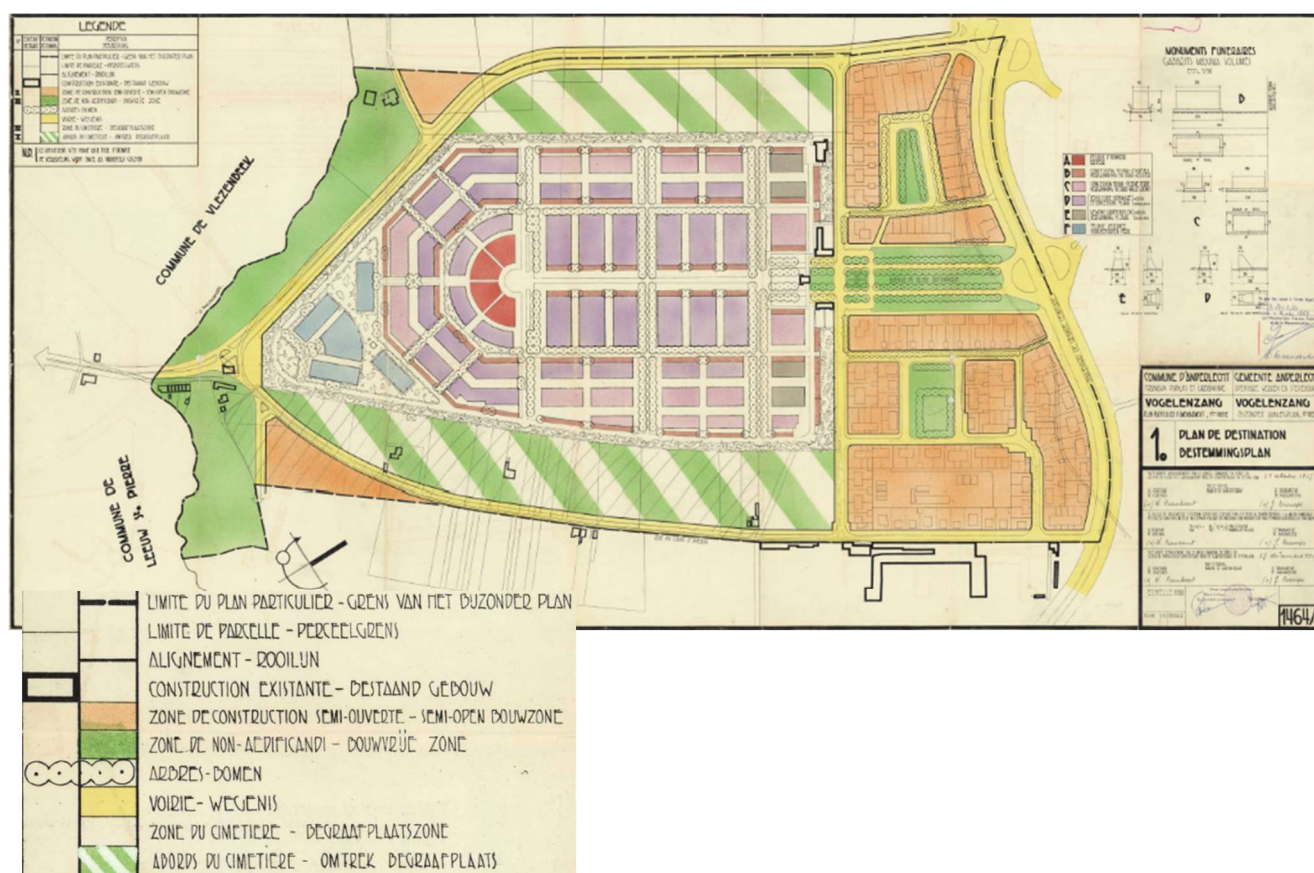
Vanaf de jaren 70-80 ontwikkelt zich ook de hele omliggende wijk: de grote wegenassen, evenals de Erasmussite en het bedrijventerrein in het noorden (rond eind jaren 90). In die veranderende context werd het BBP in 1973 deels gewijzigd.



Luchtfoto's van de site (HemelsBrussel)

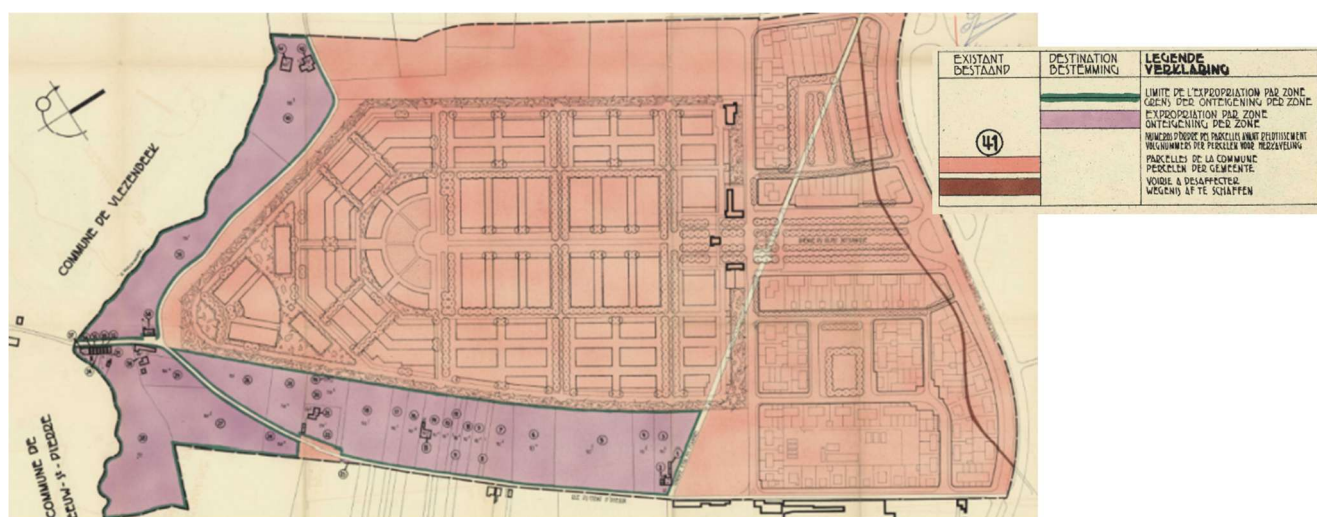
Het BBP van 1959 omvat een bestemmingsplan, schriftelijke stedenbouwkundige voorschriften en een onteigeningsplan. Het wijzigings-BBP van 1973 omvat een bestemmingsplan en schriftelijke stedenbouwkundige voorschriften.

Grafische voorschriften.



Plan van het BBP dat werd goedgekeurd in 1959

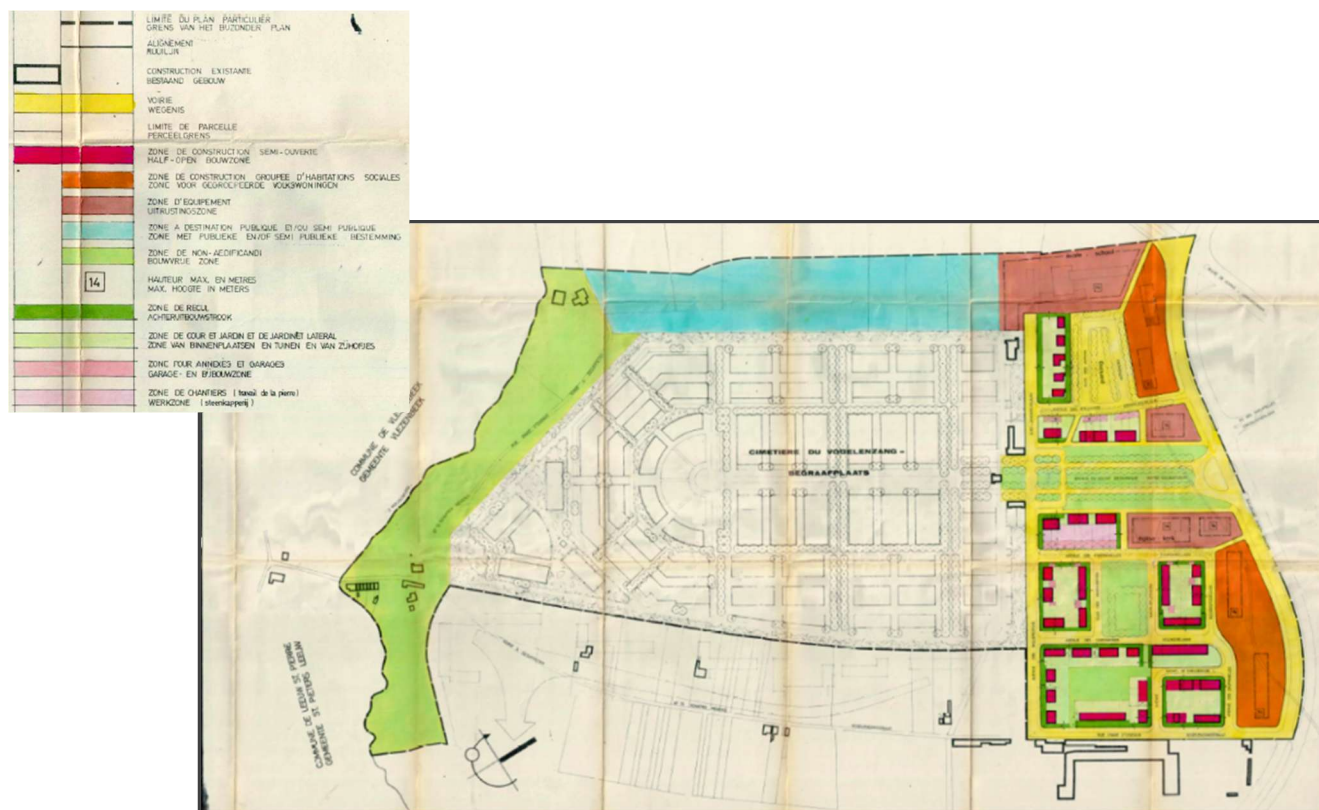
Het bestemmingsplan omvat in het noorden een 'halfopen bouwzone' langs de Josse Leemanslaan en in het zuiden een bouwvrije zone langs de Vogelzangbeek. In het midden ligt de begraafplaats met aan weerszijden daarvan de naaste omgeving die bestemd is voor de eventuele uitbreiding van de begraafplaats.



Onteigeningsplan van 1957

Het onteigeningsplan bij het BBP van 1959 beoogt de onteigening per zone van de terreinen gelegen in de bouwvrije zone langs de Vogelzangbeekvallei (incl. de driehoekige 'halfopen bouwzone van woonhuizen' in het zuidoosten van de perimeter) en in de naaste omgeving van de begraafplaats (die was voorzien voor

de uitbreiding). Het is niet langer geldig. De geldigheidstermijn van dergelijke plannen bedraagt immers 10 jaar. Vandaag behoren bijna al deze terreinen toe aan de gemeente Anderlecht of een andere overheidsinstantie, wat doet vermoeden dat de onteigeningen wel degelijk werden doorgevoerd.



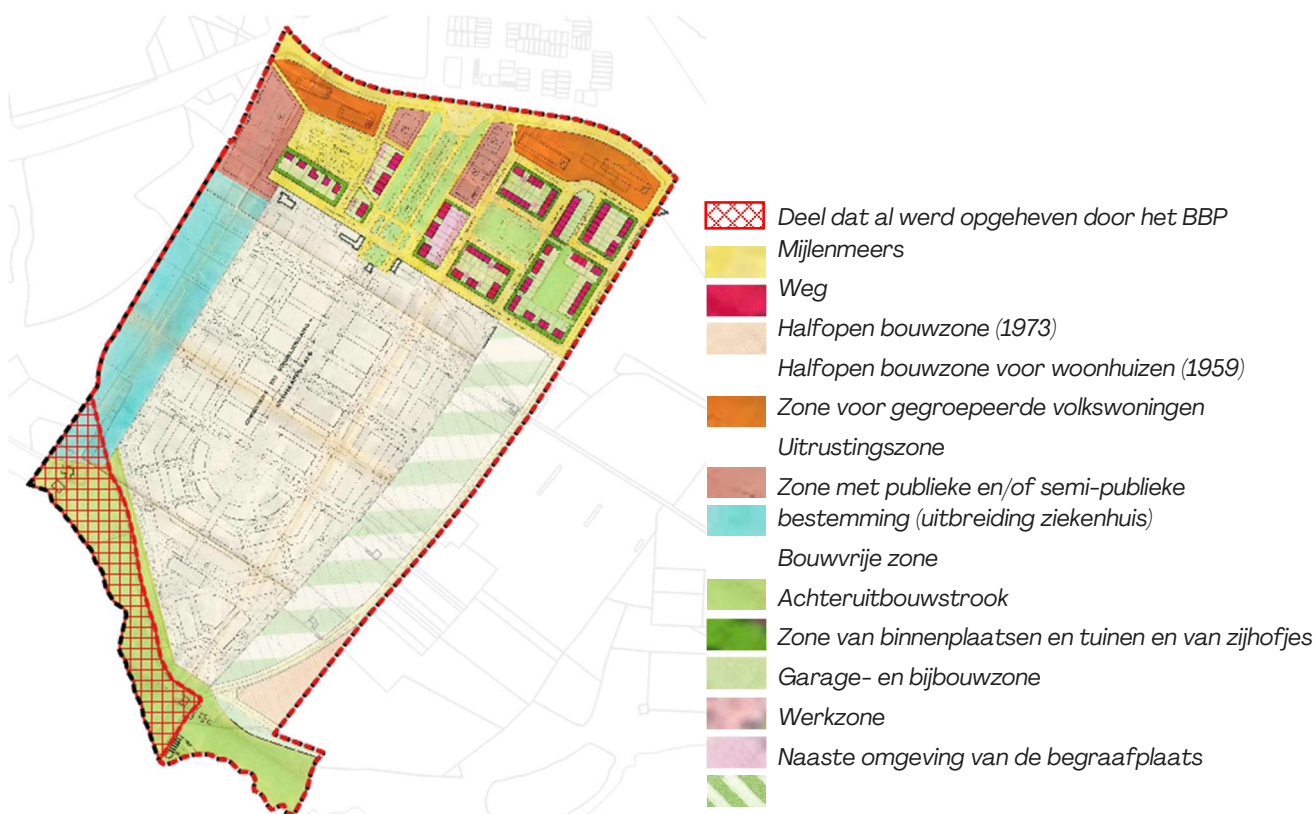
Wijzigingsplan nr. 2021/A van 1973

Er dient opgemerkt dat het naastgelegen BBP “Publieke zone van de Meylemeersch”, goedgekeurd in 1974, gewijzigd in 1990 en vervolgens gedeeltelijk opgeheven in 2009 (ten noorden van de Lenniksebaan, RB 10/09/220) een deel van het BBP “Vogelenzang” dekt, namelijk het deel langs de waterloop. Een deel van dat BBP werd in 2001 opgeheven door het GBP waaronder een heel klein deel dat was gelegen binnen de oorspronkelijke perimeter van het BBP Vogelenzang van 1959. De opheffing waarvan sprake in dit verslag betreft dus de hele perimeter van 1959, met uitzondering van de delen die zijn opgenomen in het BBP Mijlenmeers (waarvan een klein deel sindsdien werd opgeheven) en alle voorschriften, rekening houdend met de gewijzigde zone.



BBP “Publieke zone van de Meylemeersch” dat een deel van de oorspronkelijke perimeter van het BBP “Vogelenzang” dekt.

Onderstaand plan toont de combinatie van het oorspronkelijke en het wijzigingsplan:



Combinatie van het oorspronkelijke en het wijzigingsplan

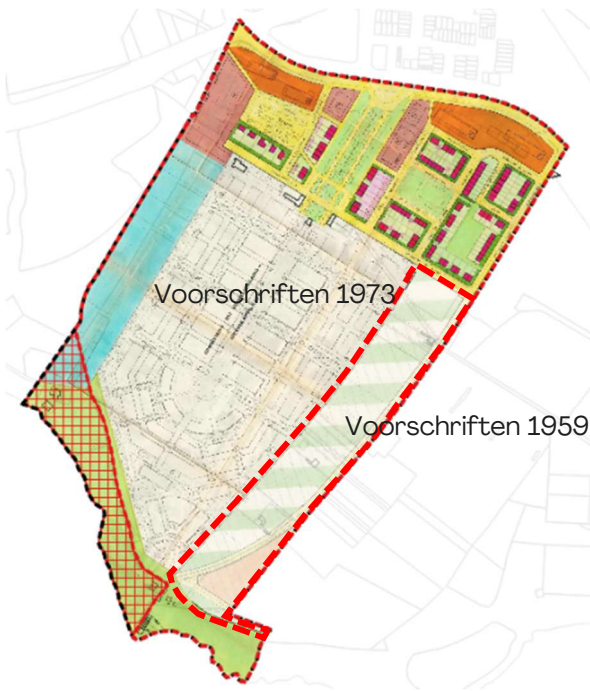
Behalve het impliciet opgeheven deel dat is aangeduid op het bovenstaande plan, werden nog andere delen van het BBP opgeheven ter hoogte van de groengebieden van het GBP (zie deel III.3.1).

Er wordt benadrukt dat bij de beoordeling van de effecten van de opheffing van het BBP dit verslag ervan uitgaat dat het stelsel van de impliciete opheffing niet van toepassing is op de uitbreidingszone van de begraafplaats in typisch woongebied volgens het GBP, dat het BBP het GBP preciseert door een uitbreidingszone van de begraafplaats te bepalen in een deel van het typisch woongebied volgens het GBP, zonder de aard ervan te wijzigen.

Schriftelijke voorschriften

De voorschriften van het BBP moeten worden gecompileerd, rekening houdend met de voorschriften van het oorspronkelijke BBP en met de voorschriften van het wijzigings-BBP in hun respectieve zone:

Voorschriften waarmee rekening moet worden gehouden



De nog geldende voorschriften van 1959 voor het oostelijke deel van het BBP zijn:

DEZE VOORSCHRIFTEN ZIJN TOEGEOFLIJK BINNEN DE GRENZEN VAN HET HIERONDER VASTGESTELD
BIJZONDER PLAN.

I. - ALGEMEENHEDEN.

Artikel 1. : Verbodsbepalingen :

a) Behalve de normale onderhoudswerken, zijn verboden alle werken, die een toestand zouden scheppen, uitbreiden of bestendigen, tegenstrijdig met gezegd plan of zijn voorschriften ;

b) In algemene regel, en behoudens bijzondere toelating, mag het huidig pail van de grond niet gewijzigd worden.

Artikel 2. : Tegenstrijdigheden :

a) De schikkingen en de voorschriften in het plan ingelast vernietigen slechts de tegenstrijdige schikkingen van de vroegere reglementen ;

b) De schikkingen en de voorschriften van het bijzonder plan hebben voorrang op de schikkingen van het algemeen aanlegplan.

Artikel 3. : Reclameborden :

Zij zullen slechts op de gevels der handelshuizen met uitstalraam mogen geplaatst worden. Zij zullen, noch de aanblik der openbare wegen, noch het uitsicht der gebouwen mogen schaden. De oppervlakte van een reclame of een geheel van reclames mag in oppervlakte 1/20 van de oppervlakte van de gevel niet te boven gaan behalve wanneer zij een uitgesproken artistiek karakter dragen (fresco's, smeedwerk, enz...).

In ieder geval, zal hun plaatsing het voorwerp moeten uitmaken van een bijzondere en geschreven toelating vanwege het College van Burgemeester en Schepenen.

Publiciteit op muren met topgevels en op omheiningen langs de rooilijn of gebouwen is verboden.

II. - HALF-OPEN BOUWZONE VAN WOONHUIZEN.

Artikel 1. :

Dese zone wordt voorbehouden aan :

- a) afzonderlijke of gezamenlijke woonhuizen ;
- b) kleinhandelzaken ;
- c) gebouwen en installaties der openbare diensten.

N.B. - Geen enkele instelling gerangschikt krachtens het koninklijk besluit van 11 Februari 1946, mag er toegelaten worden, met uitzondering van :

a) zekere speciale installaties onafscheidbaar verbonden met het betrekken der gebouwen, liften, hijstoestellen, voorraadplaatsen van vloeibare brandstoffen voor centrale verwarming, enz... ;

b) volgende handelzaken : vleeshandel, brood- en pasteibakkerijen, (steenkool- en houtoven uitgesloten), koffiehuisen en in het algemeen alle magazijnen van gewoon gebruik zullen ook toegelaten worden : handelzaken en ambachten behorende bij de begraafplaats zoals tuiniers, steenhouders, enz...

Belangrijke nota :

Alleen de gebouwen niet vooraafgegaan door een bouwvrije strook zullen mogen behandeld worden als winkels met uitstalramen.

Artikel 2. : Perceelscheidingen en inplanting der gebouwen :

a) Bij verkaveling of herkaveling zullen de gemeene gransen der percelen derwijze vastgesteld worden, dat zij loodrecht zijn met de straat ;

b) De percelen zullen minimum 7,50 m. breedte hebben ;

c) De bouwvrije stroken voor de afzonderlijke villas, gekoppelde of gegroepde villas zullen minimum 4 m. hebben. Hetzelfde geldt voor de zone van de zijhofjes ;

d) De diepte van de gebouwen mag in geen enkel geval 15 m. overschrijden.

Artikel 3. : Hoogte der gebouwen :

a) De afzonderlijke villas of de groepen van twee gekoppelde villas zullen : ofwel een gelijkvloerse verdieping, ofwel een verhoogde gelijkvloerse verdieping boven een ondergrondse autobergsplaats behagen, uitgenomen de gebouwen langs de Grote-Ringlaan en de Britse Soldaatlaan die verplichtend een verdieping meer zullen hebben ;

b) De groepen van meer dan twee villas zullen : ofwel een verhoogde gelijkvloerse verdieping boven een ondergrondse autobergsplaats, ofwel een verdieping boven die verhoogde gelijkvloerse verdieping, ofwel een verdieping boven de gelijkvloerse verdieping hebben. . . De hoogteverschillen van de grondlijnen zullen alleen toegelaten worden op de plaatsen, aangeduid door de Administratie.

c) De hoogte onder de kroonlijst zal in de hieronder aangeduide gransen moeten blijven :
 2 m. 25 tot 3 m. 50 voor de gebouwen die slechts het gelijkvloers hebben ;
 4 m. 50 tot 5 m. 50 voor de gebouwen die een verhoogde gelijkvloerse verdieping boven een autobergsplaats hebben ;
 5 m. tot 6 m. voor de gebouwen die een verdieping boven de gelijkvloerse verdieping hebben ;
 7 m. 40 tot 7 m. 80 voor de gebouwen die een verdieping boven een verhoogde gelijkvloerse verdieping hebben.
 Onder deze heugten verstaat men de metingen genomen vanaf de voet van het gebouw.

Artikel 4. : Uitzicht der gebouwen :

Voor een gebouw of een zelfde groep gebouwen zal de bouwstijl een geheel vormen, de gebruikte materialen zullen van dezelfde tint zijn voor alle gevels (straat-, zij- en achtergevels). Materialen met zulkdanige kleuren dat zij aanleiding geven tot schreeuende tegenstellingen tussen de gebouwen zijn verboden.

Artikel 5. : Daken :

a) In geval van gekoppelde villas of gegroepd per drie, zal er in geen enkel geval een verschil van hoogte in de straatkroonlijst en de nokken toegelaten worden; dezelfde helling zal aan de daken gegeven worden ;

b) Bij blokken van meer dan drie woningen, zal het verschil in hoogte van de kroonlijsten alleen toegelaten worden op de plaatsen aangeduid door de Administratie ;

c) Platdaken en terrassen zijn verboden ;

d) De kroonlijsten zijn verplichtend en zullen minimum 50 cm. breed zijn ;

e) De lokalen onder de dakkappen zullen toegelaten worden, hun kapvenster zal de $\frac{2}{3}$ van de breedte van de gevel niet overschrijden. De daken "à la Mansard" zijn verboden.

Artikel 6. : Stroken van achteruitbouw :

a) Zien artikel 2, paragraaf C. ;

b) Zij zal als hofje ingericht en goed onderhouden worden. De enige bekleding die zal toegelaten worden is platte steen (Japanse treden). De beklede oppervlakte zal, in geen enkel geval, een derde van de oppervlakte overschrijden voor de aangesloten gebouwen, en een vierde voor de afzonderlijke gebouwen of deze met zijgevel. De steunmurtjes zullen het peil van het terrain niet meer dan 15 cm. overschrijden, alle andere muren (bordes, enz...) zijn verboden. Alleen de balkons en de erkers zijn toegelaten, voor zover zij niet meer dan 50 cm. uitsteken.

De achteruitbouwsone zal langs de straat en de kanten afgesloten worden door een haag. Op de rooilijn zal een borduur van natuursteen van 25 x 15 cm. (afgeronde boorden) de voet van deze haag verstoppen. Deze mag niet hoger zijn dan 60 cm. De ingangspilaars zullen mogen opgericht worden, op voorwaarde dat hun hoogte eveneens 60 cm. niet oversteijgt en hun omvang tot het minimum herleid is. De toegangen tot de autobergplaatsen zullen geen helling van meer dan 12 % mogen hebben. In ieder geval zal een gedetailleerd plan van de achteruitbouwsone ter goedkeuring binnengebracht worden terzelfdertijd als de plannen van de gebouwen. Hoogstamige aanplantingen zijn verboden.

Artikel 7. : Zone van de zijhofjes :

Alleen de balkons, erkers en portalen zijn toegelaten, voor zover zij niet meer dan 50 cm. uitsteken en dit op de 2/3 maximum van de breedte van de zijgevels.

Artikel 8. : Zone van binnenplaatsen en tuinen :

De binnenplaatsen en tuinen zullen afgesloten worden door muren van 2 m. hoogte maximum.

Alle gebouwen zullen er verboden worden uitgenomen een paviljoen of een garage per perceel (maximum 20 m² oppervlakte).

Hun hoogte, tussen het voetpad aan de voet van het gebouw en de kroonlijst, zal niet minder dan 2,50 m. en niet meer dan 3 m. mogen bedragen.

In beginsel zal het paviljoen of de garage hetzelfde bouwkundig karakter dragen als het hoofdgebouw. Nochtans, in het geval van aaneengebouwde paviljoenen of garages :

- a) zal het tweede gebouw zich aanpassen bij het bouwkundig karakter van het eerste ;
- b) de kroonlijsten en de muren zullen op dezelfde hoogte lopen.

Artikel 9. : Bijzondere bepalingen :

a) De gebouwen, gelegen langs de Britse Soldaatlaan, zullen uit materialen gemaakt worden die aan deze van de begraafplaats herinneren, t'wiste te zeggen grondeer in natuursteen, rode gevelstenen en zwarte daken ;

b) De binnenplaatsen en de tuinen van de gebouwen, gelegen langs de Britse Soldaatlaan en op de percelen gelegen aan de voet van deze verkeersweg, zullen mogen gebruikt worden voor de tentoonstelling van de producten van de ambachten die behoren bij de begraafplaats en waarvoor deze gronden, bij voorrang, voorbehouden zijn. Daarentooven zijn de gronden van de vier hoeken van de Britse Soldaatlaan bij voorrang voorbehouden aan cafés ;

c) De gebouwen, gelegen langs de Britse Soldaatlaan (zuiderkant), zullen hun zijwaartse zone van achteruitbouw hebben op gelijke hoogte van het voetpad en dit tot aan de achtergevel van de gebouwen. De opening in de zijwaartse zone van achteruitbouw zal gesloten worden door een haag geplaatst in de verlenging van de achtergevel, zij zal boven de eventuele steunmuur uitkomen en zal de hoogte van 60 cm. niet mogen overschrijden ;

d) Tuinbouw- en groenteteeltinrichtingen :

Serres, glazenhuizen en, in het algemeen, alle constructies nodig tot de tuinbouw en groenteteelt mogen zich alleen op 30 m. van iedere rooilijn bevinden, uitzondering gemaakt voor de percelen voorbehouden aan de ambachten verbonden aan de begraafplaats. (art. 9 par. 2). De hoogte van die gebouwen mag 4 m. niet overschrijden (de schouwen inbegrepen).

III. - BOUWVRIJE ZONE.

Deze zone moet ingericht worden als openbare groene ruimte met bomen beplant.

Deze gelegen langs de Vogelensangbeek zal ingericht worden tot warande.

Parkkeerplaatsen ten dienste van het publiek zullen voorzien worden in de groene ruimten gelegen in de zone van de gebouwen.

In de bouwvrije zone, mag niets schaden aan het uitsicht van de openbare weg ; publiciteit is er verboden.

IV. - ZONE VAN HET KERKHOF.

Deze zone is voorbehouden aan de nieuwe begraafplaats van de gemeente Anderlecht. Zij zal omheind worden door wassende hagen van ten hoogste twee meter hoog. De grafmonumenten zullen, in geen enkel geval, de vorm en de afmetingen, voorzien op onderhavig plan, te buiten gaan.

Deze zone onderverdeelt zich als volgt :

- A) Ereperk (voorbehouden aan oudstfijders van de twee oorlogen) ;
- B) Vergunning van 50 jaar met grafkelder ;
- C) Vergunning van 50 jaar in volle grond ;
- D) Vergunning van 15 jaar en gewoon graf voor volwassenen ;
- E) Vergunning van 15 jaar en gewoon graf voor kinderen ;
- F) Voorbehouden perk (bestemd voor de monumenten van de oude begraafplaats overgebracht).

V. - ZONE VAN DE OMSTREKEN VAN DE BEGRAAFPLAATS.

Deze zone is voorbehouden aan de eventuele vergroting van de begraafplaats en aan inrichting van de omgeving.

De voorschriften van het wijzigings-BBP van 1973, van toepassing op de rest van de perimeter, zijn:

I. - RECLAMEBORDEN.

De naamborden mogen alleen op de uitstalramen van de winkels worden aangebracht. Alle andere vorm van publiciteit is verboden.

II. - HALF-OPEN BOUWZONE VAN WOONHUIZEN.

Artikel 1. : Deze zone wordt voorbehouden aan :

- a) afzonderlijke of gezamenlijke woonhuizen;
- b) kleinhandelzaken;
- c) gebouwen en installaties der openbare diensten;

N.B. - Geen enkele instelling gerangschikt krachtens het koninklijk besluit van 11 februari 1946 mag er toegelaten worden, met uitzondering van :

- a) zekere speciale installaties onafscheidbaar verbonden met het betrekken der gebouwen, liften, hijstoestellen, voorraadplaatsen van vloeibare brandstoffen voor centrale verwarming, enz...;
- b) volgende handelszaken; Vleeshandel, brood- en pasteibakkerijen, (steenkol- en houtoven uitgesloten), cafés, enz... en in het algemeen alle magazijnen van gewoon gebruik. Zullen ook toegelaten worden, handelszaken en ambachten behorende bij de begraafplaats zoals tuiniers, steenhouders, enz...

Belangrijke nota :

Alleen de gebouwen niet voorafgegaan door een bouwvrije strook zullen mogen behandeld worden als winkels met uitstalramen.

Artikel 2. - : Inplanting der gebouwen.

a) De bestaande gebouwen worden door hun maximum bouwomtrek aangeduid. Geen enkele uitbreiding zal dus toegelaten worden die deze bouwomtrek te buiten gaat. De nieuwe gebouwen zullen ook binnen deze aangeduide bouwomtrek dienen gehouden te worden.

b) De gebouwen die tussen de Sint-Janskruidlaan, de Sterremuurlaan en de Asterhoek gelegen zijn mogen niet meer dan 150 m² van het terrein beslagen, het gebouwde volume (boven de grond) mag de 700 m³ niet overschrijden.

Artikel 3. - : Hoogte der gebouwen.

a) De afzonderlijke villas of de groepen van twee gekoppelde villas zullen: ofwel een gelijkvloerse verdieping, ofwel een verhoogde gelijkvloerse verdieping boven een ondergrondse autobergplaats bedragen, uitgenomen de gebouwen langs de Britse Soldaatlaan die verplichtend een verdieping meer zullen hebben;

b) De groepen van meer dan twee villas zullen: ofwel een verhoogde gelijkvloerse verdieping boven een ondergrondse autobergplaats, ofwel een verdieping boven die verhoogde gelijkvloerse verdieping, ofwel een verdieping boven de gelijkvloerse verdieping hebben.

c) De hoogte onder de kroonlijst zal in de hieronder aangeduide grenzen moeten blijven :

2,25 m tot 3,50 m voor de gebouwen die slechts het gelijkvloers hebben;

4,50 m tot 5,50 m voor de gebouwen die een verhoogde gelijkvloerse verdieping boven een autobergplaats hebben;

5,00 m tot 6,00 m voor de gebouwen die een verdieping boven de gelijkvloerse verdieping hebben.

7,40 m tot 7,80 m voor de gebouwen die een verdieping boven een verhoogde gelijkvloerse verdieping hebben.

Onder deze hoogten verstaat men de metingen genomen vanaf de voet van het gebouw.

Artikel 4. - : Uitzicht der gebouwen.

Voor een gebouw of een zelfde groep gebouwen zal de bouwstijl een geheel vormen; de gebruikte materialen zullen van dezelfde tint zijn voor alle gevels (straat-, zij- en achtergevels). Materialen met zulkdanige kleuren dat zij misleiding geven tot schreeuwende tegenstellingen tussen de gebouwen zijn verboden.

Artikel 5. - : Daken.

a) In geval van gekoppelde villas of gegroepeerd per drie, zal er in geen enkel geval een verschil van hoogte in de straatkroonlijst en de nokken toegelaten worden, dezelfde helling zal aan de daken gegeven worden;

b) Bij de blokken van meer dan drie gebouwen zal het verschil in hoogte van de kroonlijsten alleen toegelaten worden op de plaatsen aangeduid door de Administratie;

c) Plat-daken en terrassen zijn verboden;

d) De kroonlijsten zijn verplichtend en zullen minimum 50 cm. breed zijn;

e) De lokalen onder de dakkappen zullen toegelaten worden, hun kapvenster zal de 2/3 van de breedte van de gevel niet overschrijden. De daken "à la Mansard" zijn verboden.

Artikel 6. - : Stroken van achteruitbouw.

Zij zullen als hofje ingericht en goed onderhouden worden. Zij zullen langs de straat en de kanten afgesloten worden door een haag van 60 cm. hoogte maximum. De toegangen tot de autobergplaatsen zullen geen helling van meer dan 12% mogen hebben. In ieder geval zal een gedetailleerd plan van de achteruitbouw zone ter goedkeuring binnengebracht worden terzelfder tijd als de plannen van de gebouwen. Hoogstamige aanplantingen zijn verboden.

Alleen de balkons en de erkers zijn toegelaten, voor zover zij niet meer dan 50 cm. uitsteken.

Artikel 7. - : Zone van de zijhofjes.

Zij zal als hofje ingericht en goed onderhouden worden. Alleen de balkons, erkers en portalen zijn toegelaten, voor zover zij niet meer dan 50 cm. uitsteken en dit op de 2/3 maximum van de breedte van de zijgevels. De zone van de zijhofjes zal minstens 4 m. breedte hebben.

Artikel 8. - : Zone van binnenplaatsen en tuinen.

De binnenplaatsen en tuinen zullen afgesloten worden door hagen van 2 m. hoogte maximum.

Alle bouw is er verboden, nochtans kan een paviljoen of een garage er toegelaten worden voor zover ze op het plan voorkomen. De hoogte van deze paviljoen of garage zal niet meer dan 3 m. mogen bedragen.

Artikel 9. - : Speciele bepalingen:

Uitstal en verkoop van grafzerken alsmede de bouwplaatsen waar natuursteen en andere materialen worden bewerkt tot het vervaardigen van de grafzerken, zullen slechts langs de rechterkant (uitgaande van het kerkhof) aan de Ruitse Solderstlaan toegelaten worden. Daarnaast zullen deze bouwplaatsen achter de gebouwen van bovenbenoemde laan moeten gehouden worden.

III. - ZONE VOOR GEGROEPEERDE VOLKSWONINGEN.

Deze zone is bestemd voor :

- 1) gezamenlijke woonhuizen
- 2) eventuele kleinhandelszaken
- 3) gebouwen en installaties der openbare diensten.

a) De gebouwen zullen er binnen de met een aslijn aangeduide omtrek gehouden worden.

b) Het terrein mag niet voor meer dan 30% worden bebouwd, de resterende 70% zullen in de grootst mogelijke mate worden aangelegd als openruimte.

c) De hoogte der gebouwen mag in geen geval deze op het plan aangeduid te boven gaan. Het terreinpeil zal op de basisomtrek van ieder gebouw en daar waar de grond het hoogst is gelegen als referentiepeil worden benuttigd. Dit peil mag evenwel het peil van het er tegenover gelegen voetpad niet te boven gaan met meer dan 5 cm. per meter afstand ertussen.

d) Maximum $V/T = 1$.

e) Alle gevels dienen behandeld als zijnde zichtbaar vanaf de openbare weg. Alleen materialen van de beste kwaliteit en gekende duurzaamheid zullen aanvaard worden. De esthetiek van het geheel dient bijzonder verzorgd en de architectuur moet aan de bestemming beantwoorden.

Tussen de gebouwen en de openbare weg zullen de eventuele afsluitingen (hagen) niet meer dan 60 cm hoogte bedragen. Tussen de eigendommen 2 m.

f) Ten minste 1 parkeerplaats of garage is te voorzien per woning ($\pm 100 \text{ m}^2$), ze zullen op eigen- of op concessiegrond worden aangelegd.

IV . - UITRUSTINGSZONE.

Deze zone is voorbehouden tot de gemeenschappelijke uitrusting van de wijk, zoals b.v.b. school, kerk, ontspanningscentrum, cafetaria; enz..
Wonen is er evenwel toegelaten;

Alle stedenbouwkundige voorschriften hierboven vermeld en die de zone voor gegroepeerde volkswoningen betreffen zijn ook van toepassing op de zone voor gemeenschappelijke uitrusting, behalve punten (b) en (f) die als volgt gewijzigd worden :

b) Het terrein mag niet meer dan 50% worden bebouwd, de resterende 50% zullen in de grootst mogelijke mate worden aangelegd als groenruimte.

f) Volgende parkings zullen moeten worden aangelegd, naar de aanduidingen van het Bestuur en dit volgens de aard van de uitrusting (minimum 1 standplaats per 100 m²).

N.B. Het is wel te verstaan dat indien een gedeelte van deze zone als woonzone wordt gebruikt, er dan voorschriften van par.III zullen dienen geëerblijgd.

V . - ZONE MET PUBLIEKE en/of SEMI-PUBLIEKE BESTEMMING.

Ze wordt voorbehouden tot de uitbreiding van de universiteit- en ziekenhuis zone van de Meylmeersch.

De stedenbouwkundige voorschriften van het bijzonder plan van aanleg "publieke zone van de Meylmeersch" paragraaf III. (K.B. van 11-6-1970) zullen er in voege zijn (zie hiertoe)

VI. - BOUWVRIJE ZONE.

Deze zone moet ingericht worden als openbare groene ruimte met bomen beplant. Deze gelegen langs de Vogelenzangbeek zal ingericht worden tot warande. Parkeerplaatsen ten dienste van het publiek zullen voorzien worden in de groene ruimten gelegen in de zone van de gebouwen. In de bouwvrije zone mag niets schaden aan het uitzicht van de openbare weg; publieciteit is er verboden. Enkel gebouwen voor publiek gebruik kunnen er toegelaten worden.

NOTA :

De geplande wegenis, alsmede de te verbreden bestaande, die op het bijzonder plan van aanleg van 9/5/1959 waren aangeduid, maar niet op onderhavig plan werden behouden, zijn af te schaffen.

Het BBP van 1973 verwijst voor de publieke en/of semi-publieke zone (in het blauw, voorschrift V) overigens naar de **voorschriften van het aangrenzende BBP Mijlenmeers**, meer bepaald de volgende voorschriften voor de betrokken zone. Er dient opgemerkt dat het deel van het BBP Mijlenmeers dat deze zone omvat, werd opgeheven door het GBP.

Paragraaf III van het B.P.A. "Publieke zone van de Meylmeersch" (koninglijk besluit van 11-6-1970)

a) Worden enkel toegelaten :

- inrichtingen voor universitair onderricht alsmede bijgebouwen van - en gebouwen in verband met de universiteit, die met het oog op het voltooien van de meest uitgebreide uitrusting ;
- ziekenhuisinrichtingen alsmede bijgebouwen van - en gebouwen in verband met het ziekenhuis, die met het oog op het voltooien van de meest uitgebreide uitrusting;
- gemeenschapsinrichtingen en inrichtingen met publieke en semi-publieke doeleinden, die nodig blijken tot de goede werking van de bovenvernoemde instellingen en inrichtingen, of samenpassen met de bestemming van de zone ;
- gemeenschapswoningen voor de leden van deze instellingen en inrichtingen, individuele woningen zijn echter uitgesloten.

b) De gebouwen zullen niet meer dan 3/5de van de oppervlakte bedekken.

c) De overige 2/5de dienen in de grootst mogelijke mate als groenzone aangelegd. Ten minste 1/5 zal volle grond blijven, beplant en begraasd.

d) Er zal, voor het totale aantal bedden, ten minste 1 parking of garage voorzien worden per 4 bedden. In- en uitrit van deze parkings moeten minstens 50 m van ieder kruispunt verwijderd zijn.

e) Alle gevels, al of niet gezien vanaf de openbare weg, worden op éénzelfde manier behandeld.

Het geheel dient gelijksoortig te zijn en dan op een wijze die strookt met de bestemming van de gebouwen.
Tussen gebouw en openbare weg, zullen eventuele afsluitingen (hagen) niet meer dan 60 cm hoogte hebben ; tussen tuinen 200 cm.

f) De hoogte van de volumes wordt slechts beperkt door voorschriften nopens luchtverkeer, telecommunicatie en te vrijwaren stadszichten.

I.1.2 Strategische doelstellingen van het BBP “Vogelenzang”

Gezien de bestaande toestand van vóór de inwerkingtreding van het BBP van 1959 en de grafische en schriftelijke voorschriften daarvan, lijken dit de belangrijkste doelstellingen van het BBP te zijn geweest:

- De integratie van de begraafplaats in haar landschappelijke en stedenbouwkundige context;
- De ontwikkeling van een woonwijk via verschillende zones bestemd voor halfopen bebouwing en de behandeling van de naaste omgeving van deze nieuwe woonwijk en de verbreding van de wegen;
- De vrijwaring in het zuiden van een bouwvrij groengebied langs de Vogelzangbeek.

In 1973 werd het BBP gewijzigd om:

- een diversificatie van de functies mogelijk te maken en nieuwe typologieën te introduceren in de residentiële wijk: de gewijzigde versie van het BBP van 1973 omvat ‘uitrustingszones’ (kerk, school) en een ‘zone voor gegroepeerde volkswoningen’ waar hogere bouwprofielen zijn toegelaten en de bebouwbare zones nauwkeuriger zijn afgebakend. Voor de residentiële wijken werd gekozen voor een halfopen verstedelijking bestaande uit rijhuizen (GV+1+D) en een open verstedelijking met hoge gebouwen (maximaal 30m);
- een nieuwe openbare en/of semi-openbare zone op te nemen ten westen van de begraafplaats, bestemd voor de uitbreiding van de ziekenhuiszone. Deze zone verlengt de uitbreidingszone van het ziekenhuis die is voorzien in het aangrenzende BBP Mijlenmeers (KB 19-08-1974). De uitbreidingszone van het ziekenhuis, voorzien in het BBP Mijlenmeers dat grenst aan het BBP Vogelzang en waarnaar wordt verwezen, werd in 1995 opgeheven (RB 03-03-1995) omdat ze niet overeenstemde met het GBP.

HOOFDSTUK 1

Presentatie van het BBP en van het ontwerp tot opheffing

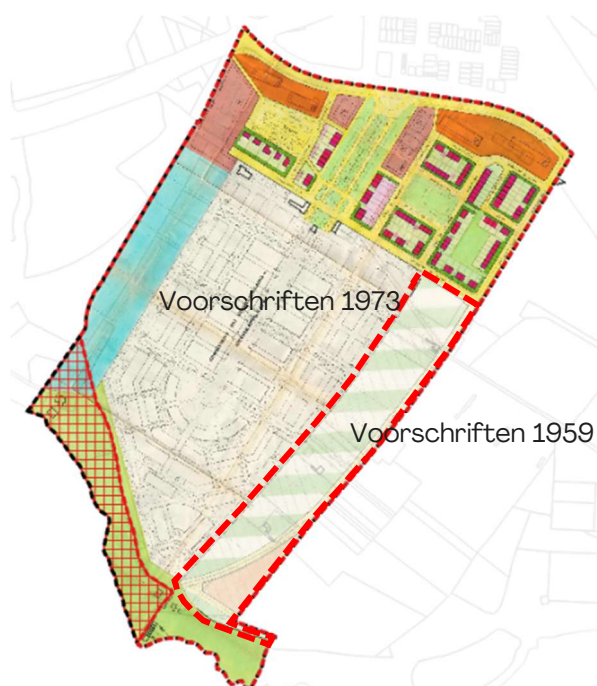
Deel: Beschrijving van het ontwerp tot opheffing van het BBP

I.2.1 Context van het ontwerp tot opheffing van het BBP

De gemeenteraad en het college van burgemeester en schepenen van Anderlecht hebben besloten om een procedure te starten tot opheffing van het BBP “Vogelenzang”¹.

Het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening, goedgekeurd door de Brusselse Hoofdstedelijke Regering op 30/11/2017 en van kracht sinds 30 april 2018 voor wat Titel II (planning) betreft, preciseert in artikel 57/1 dat de bepalingen inzake de opmaak van een BBP (artikelen 43 tot 50) van toepassing zijn op de wijziging en de opheffing ervan. In artikel 44§1 bepaalt het BWRO dus dat vóór de opheffing van een BBP aan het bestuur belast met territoriale planning (Perspective.brussels) en aan het Brussels Instituut voor Milieubeheer (Leefmilieu Brussel) een dossier moet worden overgemaakt dat minstens de in artikel 40, tweede lid bedoelde motivatie bevat, alsook de richtlijnen van het ontwerp en de elementen van de bestaande toestand die het ontwerp wil wijzigen. Dat dossier werd op 19/06/2024 overgemaakt aan Leefmilieu Brussel aangezien de aanbestedende overheid uit eigen initiatief had besloten om een milieueffectenrapport (MER) op te maken.

De procedure voor de opheffing van het BBP “Vogelenzang” waarvan sprake in dit rapport betreft de volledige perimeter van het BBP, met uitzondering van het deel dat al werd opgeheven door het naastliggende BBP “Mijlenmeers”. De grafische en schriftelijke voorschriften van het BBP en het wijzigings-BBP moeten dus worden gecompileerd, rekening houdend met de voorschriften van het oorspronkelijke BBP en met de voorschriften van het wijzigings-BBP in hun respectieve zone:



Perimeter en voorschriften waarmee rekening moet worden gehouden

Alle bepalingen die zijn voorzien in deze plannen moeten worden opgeheven voor de beoogde perimeter.

¹ BBP “Vogelenzang”, KB 09.05.1959 en BBP “Vogelenzang” (Wijziging) KB 24.07.1973.

De opheffing van het BBP “Vogelenzang” KB 09.05.1959 en zijn onteigeningsplan en de opheffing van het BBP “Vogelenzang” KB 24.07.1973 (wijzigings-BBP) geniet de voorkeur boven een wijziging en wordt gevraagd om de volgende redenen (uittreksel uit het verslag van opheffing van het BBP):

- Het BBP werd meer dan 50 jaar geleden uitgewerkt, dus vóór de goedkeuring van het GBP. De bestemmingen van de nog niet uitgevoerde zones (uitbreiding van de begraafplaats² in het oosten en van het ziekenhuis in het westen) zijn niet meer van toepassing.
- Een aantal voorschriften van het BBP zijn impliciet opgeheven in die zin dat ze toelaten wat het GBP verbiedt, overeenkomstig de omzendbrief nr. 15 betreffende het stelsel van de impliciete opheffing van 28/06/2001. De opheffing van het BBP zal dus de planologische context vereenvoudigen.
- Een aantal zones die uitdagingen vormen bij de opheffing van het BBP liggen in beschermd landschap en/of natuurreservaat. Dat beperkt de reikwijdte van deze uitdagingen en stemt overeen met de doelstelling om op die plaats het groene netwerk te vrijwaren en te ontwikkelen (Intergewestelijk Plan voor Neerpede, GPDO).
- De toepassing van het GBP in de zone die in het BBP is voorzien voor de uitbreiding van de begraafplaats stemt beter overeen met de huidige toestand voor wat de Steinerschool betreft (opgenomen in een gebied voor voorzieningen volgens het GBP). Het feit dat de rest van dit gebied (ten zuiden van de school) bebouwbaar is, vormt echter een grote uitdaging bij de opheffing. Er dient opgemerkt dat de intentie bestaat om er stadslandbouw te ontwikkelen (testruimte Graines de Paysans) en dat al deze terreinen eigendom zijn van de gemeente.
- De beperkingen op de secundaire bestemmingen en de afwezigheid van drempels voor deze secundaire bestemmingen druist in tegen de gemengdheid van functies die het GBP en het GPDO (dat de residentiële wijk plaatst in een LIK) nastreven en die wenselijk is volgens het huidige stedenbouwkundige beleid.
- De residentiële wijk in het noorden is volledig verstedelijkt. De belangrijkste doelstellingen zijn bereikt: verstedelijking van een residentiële wijk en inrichting van openbare voorzieningen. Deze uitdagingen werden bovendien overgenomen door het GBP (woongebieden met residentieel karakter en gebieden voor voorzieningen van collectief belang en van openbare diensten). De resterende uitdagingen van het BBP in het gebied (voetgangerspaden, park op het binnenterrein van het huizenblok, mogelijke verdichting, ...) zijn gelokaliseerd en worden kleiner gezien de toepassing van de GSV en van het algemeen voorschrift 0.6 van het GBP en gezien het feit dat een groot deel van de betreffende terreinen openbare eigendommen zijn.
- De bestaande instrumenten: GBP, GSV en GemSV volstaan voor de stedenbouwkundige omkadering van de perimeter die al ruimschoots is verstedelijkt.
- De opheffing van het BBP zal de zeer complexe planologische context van dit BBP vereenvoudigen.
- A priori lijkt het onteigeningsplan te zijn uitgevoerd.
 - Deze procedure tot opheffing van het BBP is overigens gebaseerd op de intenties die de Gemeente heeft geformuleerd in haar Gemeentelijk Ontwikkelingsplan (GemOP – 26 maart 2015), namelijk overgaan tot een juridische opschoning van haar BBP's.

² Huidige bezettingsgraad 81%

Milieueffectenrapport (MER) en passende beoordeling van de effecten (PBE) van de opheffing van het BBP
“Vogelenzang” KB 09.05.1959 en zijn onteigeningsplan en van de opheffing van het BBP “Vogelenzang” KB 24.07.1973 (wijzigings-BBP)

HOOFDSTUK II

Diagnose van de bestaande toestand en identificatie van de uitdagingen

HOOFDSTUK II

Diagnose van de bestaande toestand en identificatie van de uitdagingen

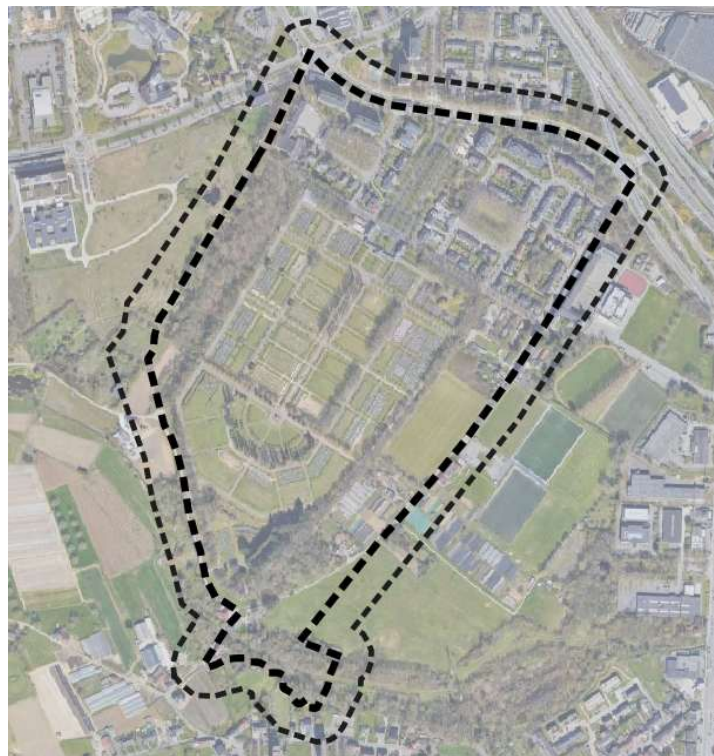
Deel 1 Methodologie voor de vaststelling van de bestaande toestand

II.1.1 Studieperimeters

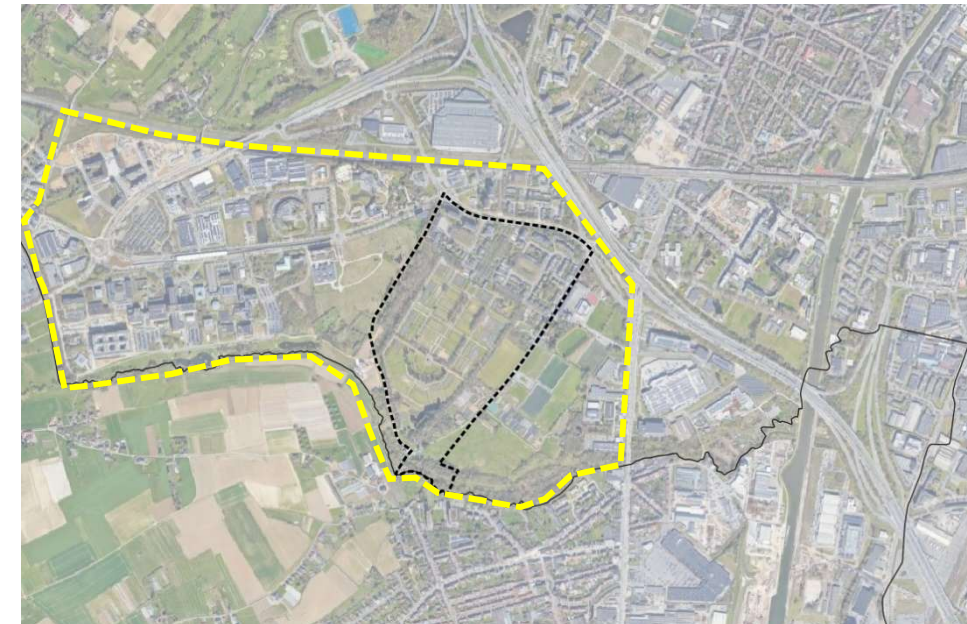
Onderstaande kaarten geven de verschillende perimeters aan die zullen worden gebruikt in het kader van het MER:

- de perimeter van het op te heffen BBP (zwarte stippellijn) en zijn bufferzone van 50m;
- de perimeter van de wijk die wordt weerhouden voor bepaalde analyses van het MER die ruimer moeten worden bekeken dan alleen de op te heffen perimeter (gele stippellijn);
- Een meer uitgebreide perimeter zal worden weerhouden voor de analyse van de fauna en flora, zodat de centrale elementen van het ecologische netwerk waarin de site is gelegen erin kunnen worden opgenomen (rode en oranje stippellijn);
- de wijken van de Monitoring (in het blauw). Het BBP ligt in het hart van de wijk “Vogelenzang”. Deze wijk wordt weerhouden voor de sociaaldemografische analyses;
- De perimeter van het natuurreservaat voor de PBE.

Bij de redactie van het ontwerp-MER en voor zover het nut ervan is bewezen, kunnen de studieperimeters nog licht worden gewijzigd op verzoek van het begeleidingscomité.



Perimeter van het op te heffen BBP en de bufferzone van 50 m



Perimeter van de omliggende wijk (gele stippellijn)



Uitgebreide studiegebieden voor fauna en flora



Perimeter van het BBP en van de wijk "Vogelenzang-Erasmus" van de Monitoring



Perimeter van het erkende natuureservaat

II.1.2 Toegepaste analysemethode

Dit rapport behandelt alle milieuthema's die zijn aangegeven in punt 7 van bijlage C van het BWRO en houdt rekening met bijlage 1 van het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 29 november 2018 tot vaststelling van de structuur van de milieueffectenrapporten behorend bij de uitwerking, wijziging of opheffing van de plannen en verordeningen bedoeld in de Titels II & III van het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening. In het milieueffectentrapport van het BBP "Vogelenzang" worden de thema's behandeld in een andere volgorde dan in het BWRO en werden er 18 analysecriteria bepaald die zijn verdeeld in 6 grote "thema's", naast het thema 'fauna en flora' dat rechtstreeks wordt behandeld door de PBE. Deze criteria zullen bij de hele opmaak van het MER worden gebruikt als leesrooster: opbouw van de beknopte diagnose, vergelijking van de criteria voor de alternatieven en varianten, formulering van aanbevelingen en kadring van de effectenanalyse van het voorkeurscenario. De tabel hiernaast bevat de 18 voorgestelde criteria en geeft aan in hoeverre ze overeenstemmen met de klassieke criteria.

Bedoeling van dit hoofdstuk is om de milieu-uitdagingen te identificeren die voortvloeien uit de bestaande toestand en de toekomstige referentietoestand. Een analyse van de huidige toestand zal daarom worden aangevuld met een analyse van de "behouden" toestand (toekomstige referentietoestand), rekening houdend met de lopende of geplande projecten in de wijk en met de gewestelijke en gemeentelijke oriëntaties en strategieën voor de wijk (GPDO en GemOP, OPN, Plan Good Move, Klimaatplan, GPCE, BWLKE, WBP, GSV, GemSV ...).

Op basis van een compilatie van de bestaande gegevens voor de wijk, maar ook met behulp van andere aanvullende methodes (bureauwerk, veldwerk, gesprekken, analyse van de relevante plannen en programma's) zal de diagnose van het MER verschillende luiken omvatten:

- Een luik 'PBE' omvat de analyse van de referentietoestand voor de ecologische context (zie detail hierna);
- Een luik met voor elk ander criterium van het MER een overzichtsfiche die een samenvatting geeft van de informatie die bij de compilatie van de bestaande gegevens in detail werd onderzocht, samen met een of meerdere kaarten of afbeeldingen. Elke fiche bevat:
 - o De elementen van de bestaande toestand,
 - o De elementen van de toekomstige referentietoestand,
 - o De milieu-uitdagingen met betrekking tot het criterium waarmee rekening moet worden gehouden bij de analyse van de effecten van de opheffing van het BBP,
 - o Opvolgingsindicatoren voor het criterium (op basis van de beschikbare gegevens en van de relevantie).
- Tot besluit geeft een overzichtstabel voor elk criterium de beoordeling van de huidige 'staat' en de evolutie van deze staat in de toekomstige referentietoestand, evenals de grote uitdagingen die voortvloeien uit de analyse van de diagnose. Een andere overzichtstabel omvat de geïdentificeerde wisselwerkingen tussen de verschillende criteria.

Thema	Analysecriterium	Overeenstemmende 'klassieke' criteria
FAUNA & FLORA	Zie PBE	<i>Fauna en flora</i>
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	Fauna & Flora (zie PBE)	<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>

Voor de **passende beoordeling van de effecten** (opgenomen in het hoofdstuk “Fauna & flora” van het MER) wordt voor de diagnose de volgende methode gehanteerd:

1. In een eerste fase beschrijven we de oorspronkelijke toestand om inzicht te krijgen in de **ecologische context van de site**. Voor een review van de bestaande gegevens zal de databank van Leefmilieu Brussel worden geraadpleegd waarna de gegevens zullen worden opgenomen in de beschrijving van het kader. Dit deel van de analyse bevat ook de beschrijving van de verschillende ecologische afbakeningen. Enerzijds kunnen we daardoor de erfgoedwaarde van een site beoordelen, anderzijds de opmerkelijke gebieden beschermen waar de natuurlijke dynamiek primeert op de antropische activiteiten. Bedoeling is dus om die sites te beschrijven en na te gaan of ze verenigbaar zijn met het ontwerp.

Moeten worden geanalyseerd:

- De ligging van de site ten opzichte van het Brussels Ecologisch Netwerk en de BWK
- De natuurreservaten en beschermd landschappen
- De Natura 2000-gebieden en de overeenstemmende aanduidingsbesluiten

Er zal ook een plaatsbezoek worden verricht om de aanwijzingen van de lokale fauna en flora te inventariseren en de aanwezigheid van erfgoedsoorten te identificeren. De gegevens zullen worden ingevoerd op digitale tablets met GPS, camera, ingebouwde GIS-software en de app Shuriken die door Biotope werd ontwikkeld om er de naturalistische waarnemingen in te voeren.

2. **Bio-evaluatie:** hiermee identificeren we de milieu-uitdagingen (fauna, flora, natuurlijke milieus en functionaliteit van de ecosystemen) die zijn verbonden aan het ontwerp tot opheffing en de toepassing van de GSV en het GBP. Dat is van essentieel belang om de impact/vermijdings- en reductiemaatregelen te identificeren.

De uitdagingen worden beoordeeld volgens een criteriumrooster. Deze beoordeling is vooral gebaseerd op de verordnungs- en instandhoudingsaspecten (rode lijsten van de soorten). Bij deze beoordeling werd ook rekening gehouden met de zeldzaamheidsstatus (gewoon, zeldzaam, te monitoren, ...) van de soorten die vaak worden beschreven in atlassen of andere documenten.

Zodra de gewestelijke uitdaging gekwalificeerd is, moet dieper worden ingegaan op wat het studiegebied betekent in deze gewestelijke context. Er worden daarvoor verschillende criteria gehanteerd waarmee het eerste uitdagingsniveau al dan niet kan worden gewogen:

- De aanwezigheid van de erfgoedsoort op de site: sporadisch, punctueel, regelmatig, enz. en tijdens de winterperiode, migratieperiode, zomerperiode ...;
- Het bestand van de erfgoedsoort;
- Het gebruik van de site en zijn habitat: voeding, voortplanting, schuilbomen;
- De deskundige kan hier uitsluitel gegeven op basis van zijn feedback, terreinervaring of antwoorden op specifieke vragen van bepaalde besturen of lokale verenigingen.

In sommige gevallen ten slotte kan de veelheid aan bedreigingen op Europese, nationale, gewestelijke schaal het uitdagingsniveau verhogen. Als een soort kwetsbaar is (matige uitdaging) op drie schalen, kan een sterk

niveau worden toegepast. Zo worden 5 soorten uitdagingen gedefinieerd zodat in het kader van de voorziene aanleg met elk niveau rekening kan worden gehouden.

Verwaarloosbaar	Geen ecologische uitdaging
Zwak	Gebieden met geringe ecologische uitdagingen op lokaal niveau, waar het project kan worden uitgevoerd mits voorzorgsmaatregelen worden genomen.
Gemiddeld	Gebieden met gemiddelde ecologische, waar het project kan worden aangepast door het nemen van maatregelen om milieuschade te voorkomen en te beperken.
Sterk	Gebieden met sterke ecologische uitdagingen op regionaal of nationaal niveau, waar het project kan worden uitgevoerd, maar waar de integratiemaatregelen aanzienlijk zullen zijn en mogelijk compenserende maatregelen vereisen.
Heel sterk	Gebieden waar het ten zeerste afgeraden wordt om aanpassingen en werkzaamheden uit te voeren, gezien de ecologische belangen die als zeer groot worden beschouwd.

HOOFDSTUK II

Diagnose van de bestaande toestand en identificatie van de uitdagingen

Deel 2-3-4 Overzicht van de rechtstoestand en van de feitelijke toestand en waarschijnlijke evolutie

II.2.1 Feitelijke toestand en rechtstoestand, waarschijnlijke evolutie bij ongewijzigde situatie en identificatie van de uitdagingen per criterium

De delen 2, 3 en 4 (rechtstoestand, feitelijke toestand en tendentieel alternatief) voorzien in bijlage 1 van het besluit-MER worden achtereenvolgens behandeld in elk van de thema's. Deze opbouw vergemakkelijkt de vergelijking van de verschillende situaties voor een bepaald criterium en bevordert de coherentie en leesbaarheid van het geheel.

Voor elk van de 18 criteria verdeeld in 5 thema's (het criterium fauna en flora wordt behandeld in de passende beoordeling van de effecten) analyseren we:

- de **bestaande rechtstoestand**
- de **feitelijke rechtstoestand**
- de **toekomstige referentietoestand** (met inbegrip van het behoud van het BBP)
- de **uitdagingen** die worden geïdentificeerd in de analyse **en kunnen worden aangepakt op schaal van het BBP**.

Vooraleer over te gaan tot de eigenlijke diagnose geven we een overzicht van de belangrijkste plannen en verordeningen die van kracht zijn. Als het thema onder deze plannen valt, wordt ernaar verwezen in de verschillende thema's. De aspecten die verband houden met het onderzochte criterium worden beschreven.

II.2.2 Geldende plannen en verordeningen

Milieuvergunning

- * De ordonnantie van 30 november 2017 (tot hervorming van het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening en van de ordonnantie van 5 juni 1997 betreffende de milieuvergunningen en tot wijziging van aanverwante wetgevingen);
- * Het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 4 maart 1999 tot vaststelling van de ingedeelde inrichtingen van klasse IB, II en III;
- * De ordonnantie van 22 april 1999 tot vaststelling van de ingedeelde inrichtingen van klasse 1A;
- * De ordonnantie van 5 juni 1997 en de wijzigingen ervan waaronder die van september 2019

Ecologische netwerken

- * De ordonnantie van 1 maart 2012 betreffende het natuurbehoud;
- * Het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 26 oktober 2000 betreffende de instandhouding van de natuurlijke habitats en van de wilde fauna en flora;
- * Het Gemeentelijk Natuurontwikkelingsplan van 28 maart 2023;
- * Het Bomenplan 2020-2030;
- * Het Gewestelijk Natuurplan 2016-2020;
- * Het Intergewestelijk Richtplan Neerpede - Vlezenbeek - Sint Anna-Pede. 2018;
- * Het Operationeel Plan Neerpede (OPN), september 2020

- * Het Besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 16 mei 2024 tot opstelling van een "biotoop-opervlaktefactor" om het theoretische potentieel van een site voor het behoud of de ontwikkeling van de natuur en biotopen en de bijdrage ervan aan de samenhang van het ecologische netwerk te beoordelen;

Ruimtelijke ordening en mobiliteit

- * Het Gewestelijk Plan voor Duurzame Ontwikkeling (GPDO), door de Brusselse Hoofdstedelijke Regering goedgekeurd op 12 juli 2018 en bekendgemaakt in het Belgisch Staatsblad op 5 november 2018;
- * De Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening (GSV), door de Brusselse Hoofdstedelijke Regering goedgekeurd op 21 november 2006 en in werking sinds 3 januari 2007; en de herziening ervan die in uitvoering is (Good Living);
- * Het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening (BWRO);
 - De ordonnantie van 13 mei 2004 houdende ratificatie van het BWRO;
 - Het besluit van de BHR van 9 april 2004 houdende vaststelling van het BWRO;
- * Het besluit van de BHR van 3 mei 2001 tot goedkeuring van het Gewestelijk Bestemmingsplan (GBP);
- * Het Gemeentelijk Ontwikkelingsplan (GemOP) van 2015;
- * De Gemeentelijke Stedenbouwkundige Verordening (GemSV) van 2016;
- * Het Gewestelijk Mobiliteitsplan 2020-2030 ("Good Move"), door de Brusselse Hoofdstedelijke Regering goedgekeurd op 5 maart 2020;
- * Het Toegankelijkheidsplan van de wegen en de openbare ruimte (PAVE) van 2015;
- * Het Gemeentelijk Mobiliteitsplan (GMP), opgemaakt maar niet goedgekeurd (louter als aanwijzing);
- * De Parkeerverordening van de gemeente Anderlecht
- * De gemeentelijke reglementen betreffende de begraafplaats:
 - Het algemeen reglement op de begravenissen, de lijkverbranding en de begraafplaats van 2017;
 - Het reglement-tarief betreffende de grondvergunningen, 2016 en wijzigingen van 2021;
 - Het belastingreglement en reglement betreffende de vergoedingen op het lijkenvervoer, het huren van wachtkelders, het verblijf in de lijkenbewaarplaats, het gebruik van grafkelders en basisomlijstingen en opgravingen. Vernieuwing, 2021;
 - Het reglement betreffende het innen van belastingen en retributies op de afgifte van getuigschriften, documenten en andere administratieve prestaties. 2024-2026;
- * De Brusselse ordonnantie op de begraafplaatsen en de lijkbezorging van 2018.

Lawaai

- * Het plan QUIET.BRUSSELS, door de BHR goedgekeurd op 28 februari 2019;
- * Het Gewestelijk Plan voor Duurzame Ontwikkeling (GPDO), door de BHR goedgekeurd op 12 juli 2018;
- * De ordonnantie van 19 april 2018 tot wijziging van de ordonnantie van 17 juli 1997 betreffende de strijd tegen geluidshinder in een stedelijke omgeving en de latere wijzigingen ervan;
- * Het besluit van de BHR van 24 november 2002 betreffende de strijd tegen de geluids- en trillingenhinder voortgebracht door de ingedeelde inrichtingen;
- * De besluiten van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 21 november 2002 tot vaststelling van de controlemethode en de omstandigheden van de geluidsmetingen en betreffende de strijd tegen het buurtlawaai;
- * Het Gemeentelijk Ontwikkelingsplan (GemOP) van 2015, met inbegrip van de evaluatie van de tenuitvoerlegging van 2021;
- * Het koninklijk besluit van 16 januari 2006 betreffende de bescherming van de gezondheid en de veiligheid van de werknemers tegen de risico's van lawaai op het werk

Afvalwater

- * De ordonnantie van 20 oktober 2006 tot opstelling van een kader voor het waterbeleid en de wijzigingen van 23 juni 2017;

- * Het besluit van de BHR tot goedkeuring van het Waterbeheerplan voor de periode 2016-2021;
- * Het besluit van de BHR van 24 maart 2011 tot vaststelling van de milieukwaliteitsnormen, de basiskwaliteitsnormen en de chemische normen voor de oppervlaktewateren tegen verontreiniging veroorzaakt door bepaalde gevaarlijke stoffen en andere verontreinigende stoffen en de wijziging van 17 december 2015;
- * Het besluit van de BHR van 24 september 2010 over beoordeling en beheer van overstromingsrisico's;
- * Het besluit van de BHR van 23 maart 1994 betreffende de behandeling van stedelijk afvalwater;
- * Het koninklijk besluit van 3 augustus 1976 houdende algemeen reglement voor het lozen van afvalwater in de gewone oppervlaktewateren in openbare riolen en in de kunstmatige afvoerwegen voor regenwater gewijzigd bij het koninklijk besluit van 12 juli 1985 en het koninklijk besluit van 4 november 1987 houdende vaststelling van de basiskwaliteitsnormen voor de wateren van het openbaar hydrografisch net;
- * Het koninklijk besluit van 23 juni 2010 betreffende de vaststelling van een kader voor het bereiken van een goede oppervlaktewatertoestand en de wijzigingen ervan;
- * Het koninklijk besluit van 25 oktober 1988 betreffende de graad van biologische afbreekbaarheid van bepaalde oppervlakte-actieve stoffen in detergentia

Afvalstoffen

- * Het Hulpbronnen- en Afvalbeheerplan, door de Brusselse Hoofdstedelijke Regering definitief goedgekeurd op 15 november 2018;
- * De ordonnantie van 7 maart 1991 betreffende de preventie en het beheer van afvalstoffen en de latere wijzigingen en uitvoeringsbesluiten ervan (met name de ordonnantie van 14 juni 2012);
- * Het besluit van de BHR van 22 november 2018 tot goedkeuring van het Hulpbronnen- en Afvalbeheerplan voor de periode 2019-2023;
- * Het besluit van de BHR van 21 juni 2012 tot bepaling van de voorschriften voor de tenuitvoerlegging van de sorteerplicht voor producenten of houders van afvalstoffen andere dan huishoudelijke;
- * Het besluit van de BHR van 25 april 2002 tot vaststelling van de lijst van afvalstoffen en gevaarlijke afvalstoffen;
- * Het besluit van de BHR van 18 juli 2002 tot invoering van een terugnameplicht voor sommige afvalstoffen met het oog op hun nuttige toepassing of hun verwijdering

Bodem en ondergrond (zie ook 'Water')

- * De ordonnantie van 5 maart 2009 betreffende het beheer en de sanering van verontreinigde bodems;
- * De ordonnantie betreffende het beheer van verontreinigde bodems, goedgekeurd op 13 mei 2004;
- * Het besluit van de BHR van 8 oktober 2015 tot vaststelling van de interventie- en saneringsnormen;
- * Het besluit van de BHR van 16 juli 2015 tot vaststelling van de lijst van de risicoactiviteiten;
- * Het besluit van de BHR van 8 juli 2010 tot vaststelling van de type-inhoud van het risicobeheervoorstel, van het saneringsvoorstel en van het beperkt saneringsvoorstel;
- * Het besluit van de BHR van 8 juli 2010 tot vaststelling van de type-inhoud van het verkennend bodemonderzoek en het gedetailleerd bodemonderzoek;
- * Het besluit van de BHR van 24 september 2010 betreffende het bodemattest;
- * Het besluit van de BHR van 9 december 2004 betreffende de evaluatie van de risico's voor de gezondheid en het milieu veroorzaakt door bodemverontreiniging;
- * Het besluit van de BHR van 9 december 2004 tot vaststelling van de bodem- en waterverontreinigingsnormen bij overschrijding waarvan een risicostudie moet worden uitgevoerd

Lucht, klimaat en energie

- * Het Nationaal Klimaat- en Energieplan 2021-2030, van 2019;
- * Het Gewestelijk Plan voor Duurzame Ontwikkeling (GPDO), door de BHR goedgekeurd op 12 juli 2018;
- * Het Gewestelijk Lucht-Klimaat-Energieplan ((LKEP) van 2 juni 2016;
- * Het Gemeentelijk Klimaatplan 2023-2030 van 30 maart 2023;
- * Het Gewestelijk Lichtplan (2017);

- * De Klimaatordonnantie van 17 juni 2021;
- * De ordonnantie houdende instemming met het Verdrag inzake het Energiehandvest, de Bijlagen EM, NI, TRM, N, VC, ID, IA, P, G, TFU, D, B, PA en T, de Besluiten en het Protocol betreffende energie-efficiëntie en daarmee samenhangende milieuaspecten, alsmede de Slotakte, opgemaakt te Lissabon op 17 december 1994;
- * De ordonnantie van 2 mei 2013 houdende het Brussels Wetboek van Lucht, Klimaat en Energiebeheersing (BWLKE) en de uitvoeringsbesluiten betreffende de energieprestatie van de gebouwen en de luchtkwaliteit;
- * De ordonnantie van 7 juni 2007 houdende de energieprestaties en het binnenklimaat van gebouwen; en de uitvoeringsbesluiten ervan;
- * Het besluit van de BHR van 26 januari 2017 tot vaststelling van richtlijnen en criteria die nodig zijn voor het berekenen van de energieprestatie van de EPB-eenheden;
- * Het besluit van de BHR van 19 januari 2012 tot wijziging van het besluit van de BHR van 3 juni 2010 betreffende de voor de verwarmingssystemen van gebouwen geldende EPB-eisen bij hun installatie en tijdens hun uitbating;
- * Het besluit van de BHR van 21 december 2007 tot vaststelling van de eisen op het vlak van de energieprestatie en het binnenklimaat van gebouwen, en de wijzigingen ervan;
- * Het besluit van de BHR van 18 april 2002 betreffende de vaststelling van langetermijndoelstellingen, streefwaarden en een alarm- en informatiedrempel voor de ozonconcentraties in de lucht;
- * Het besluit van de BHR van 28 juni 2001 betreffende de grenswaarden voor zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofoxiden, zwevende deeltjes en lood in de lucht;
- * Het besluit van de BHR van 5 juli 2001 betreffende de grenswaarden voor benzeen en koolmonoxide in de lucht;
- * Het koninklijk besluit van 12 oktober 2010 tot regeling van de minimale eisen van rendement en emissieniveaus van verontreinigende stoffen voor verwarmingsapparaten voor vaste brandstoffen;
- * Het koninklijk besluit van 18 maart 1997 betreffende de rendementseisen voor nieuwe olie- en gasgestookte centrale-verwarmingsketels.

II.2.3 Passende beoordeling van de effecten (PBE)

FAUNA EN FLORA - PASSENDE BEOORDELING VAN DE EFFECTEN

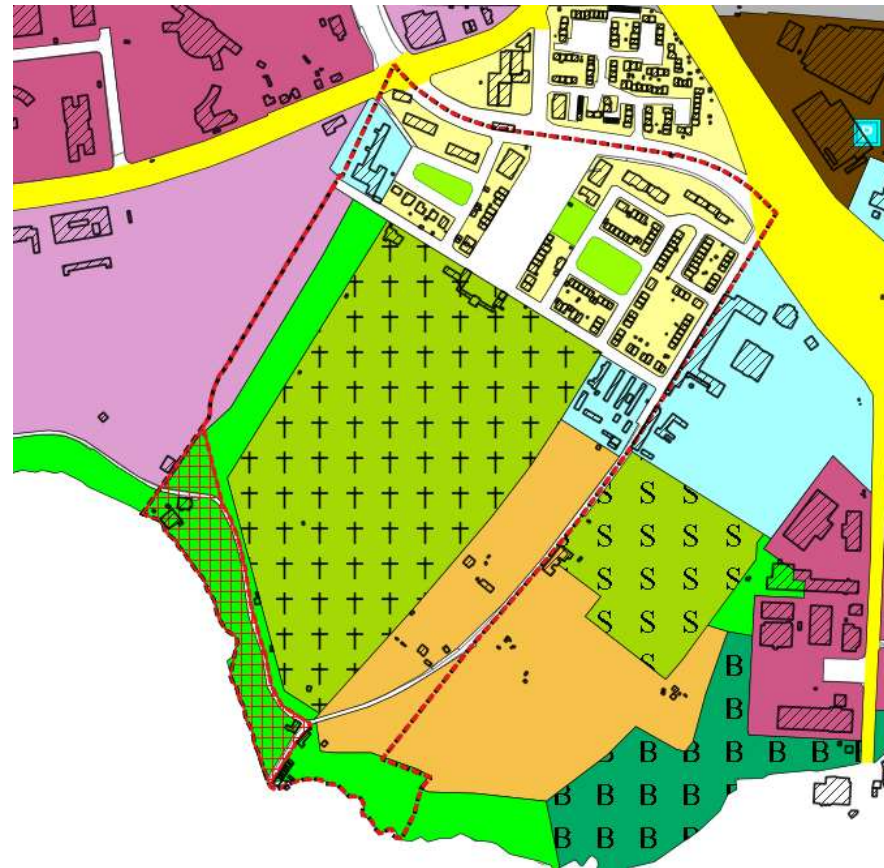
Voor het deel diagnose van het criterium fauna & flora wordt verwezen naar de diagnose van de Passende beoordeling van de effecten die apart is opgenomen (in bijlage 2).

II.2.4 Toestand ten aanzien van de andere criteria van het MER

STRUCTUUR VAN DE BEBOUWDE EN OPEN RUIMTEN

BESTAANDE RECHTSTOESTAND

Het **GBP** verdeelt de perimeter van het BBP in verschillende gebieden overeenkomstig de bestemmingskaart:



Bestemmingen

- Structurerende ruimten voor de Ring en de Lenniksebaan
- Woongebied met residentieel karakter, in het noorden
- Gebied voor voorzieningen, ter hoogte van de twee scholen
- Parkgebieden
- Groengebieden, in het zuiden en het westen
- Ondernemingsgebieden in een stedelijke omgeving, in het westen
- Typisch woongebied
- Begraafplaatsgebieden
- Bosgebieden
- Deel dat al werd opgeheven door het BBP Mijlenmeers
- Perimeter van het BBP

Bestemmingskaart van het GBP en zone opgeheven door het BBP Mijlenmeers

Titel I van de **Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening (GSV)** bepaalt de stedenbouwkundige kenmerken van de gebouwen en hun naaste omgeving. Volgens de GSV moeten gebouwen dezelfde hoogte hebben als de aanpalende gebouwen en de goede plaatselijke aanleg respecteren. Bovendien bepaalt ze dat de diepte van de mandelige bouwwerken afhankelijk is van de diepte van het terrein (max. %) en van de diepte van de aanpalende gebouwen. Alleenstaande bouwwerken moeten op gepaste afstand van de terreingrenzen worden geplaatst en de bezonning van de aanpalende terreinen moet worden gevrijwaard.

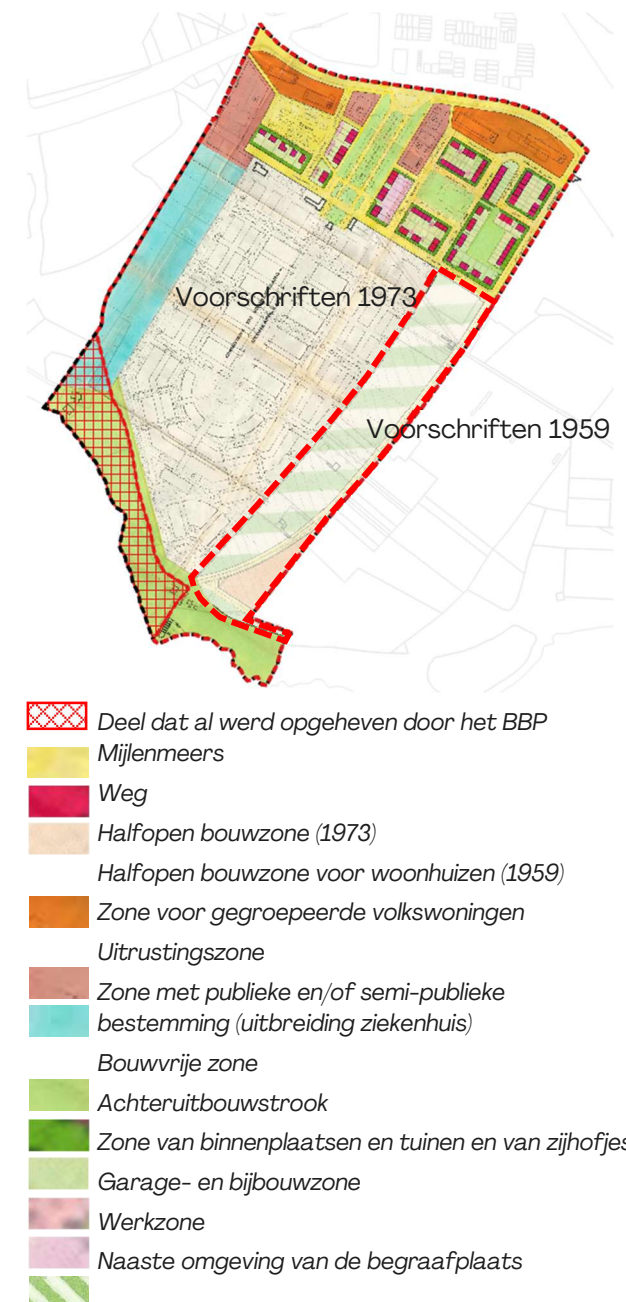
Diezelfde Titel I van de GSV geeft ook de voorschriften betreffende de wegen, de toegangen en de naaste omgeving. Hij bepaalt dat de achteruitbouwstroken niet mogen worden bebouwd, ook niet in de ondergrond, en dat de gebieden voor koeren en tuinen een doorlatende oppervlakte met volle grond moeten bevatten die minstens 50% van hun oppervlakte beslaat.

De **Gemeentelijke Stedenbouwkundige Verordening (GemSV)** legt de regels vast voor de gebouwen en hun naaste omgeving: Art. 8 en 9 voor de gevels, art. 59-60-61 voor de afsluitingen, art. 51 voor de achteruitbouwstroken, art. 55 voor de gebieden voor koeren en tuinen (met name verplichting om meer doorlatende oppervlakte te handhaven dan is bepaald in de GSV). Bovendien beschikt de gemeente over stedenbouwkundige voorschriften voor bepaalde onderwerpen (studentenwoningen, (onder)verdeling van gebouwen om bijkomende wooneenheden te creëren) die dit thema eveneens omkaderen.

Het **BBP** verdeelt de perimeter onder in bestemmingszones (zie kaart hiernaast) die, voor de bebouwbare zones, ook aanwijzingen geven voor de typologieën van de gebouwen:

- In de 'halfopen bouwzone' wordt gestreefd naar een semi-mandelige bebouwing met maximaal bouwprofiel GV+1+D en een maximale grondinname die is aangeduid op het plan,
- De 2 'zones voor gegroepeerde volkswoningen' omvatten elk 2 omtrekken waarbinnen de gebouwen moeten worden geplaatst. In het noordoosten bedraagt de hoogte maximaal 14m, in het noordwesten maximaal 30m; in elk van deze zones is de V/G ≤ 1 en 70% moet worden aangelegd als groene ruimte,
- de 3 'zones voor uitrustingen' mogen gebouwen omvatten van maximaal 14m hoogte in elke zone. 50% moet worden aangelegd als groene ruimte, waarvan 1/5 met volle grond,
- De 'zone met publieke of semi-publieke bestemming' (uitbreiding ziekenhuis) moet voldoen aan de voorschriften van het BBP Mijlenmeers: 2/5 van de zone moet worden aangelegd als groene ruimte en het BBP legt geen hoogtebeperking op.

- Er zijn ook enkele zones voor bijgebouwen en garages gedefinieerd:



- Deel dat al werd opgeheven door het BBP
- Mijlenmeers
- Weg
- Halfopen bouwzone (1973)
- Halfopen bouwzone voor woonhuizen (1959)
- Zone voor gegroepeerde volkswoningen
- Uitrustingszone
- Zone met publieke en/of semi-publieke bestemming (uitbreiding ziekenhuis)
- Bouwvrije zone
- Achteruitbouwstrook
- Zone van binnenplaatsen en tuinen en van zijhofjes
- Garage- en bijbouwzone
- Werkzone
- Naaste omgeving van de begraafplaats

Plan van het BBP - Combinatie van het oorspronkelijke en het wijzigingsplan

Voor de open ruimten bepaalt het BBP:

- bouwvrije zones die moeten worden aangelegd als openbare groene ruimte beplant met bomen: één zone ligt in het zuiden van de perimeter langs de Vogelzangbeek waar het BBP de inrichting als warande vraagt; de andere liggen in de residentiële wijk (op het binnenterrein van het huizenblok, in de Madeliefjeshoek en langs de Britse Soldaatlaan),
- achteruitbouwstroken langs de gebouwen in halfopen bebouwing,
- ‘zones van binnenplaatsen en tuinen’ en ‘zones van zijhofjes’ bij diezelfde gebouwen,
- een zone voor de begraafplaats,
- een zone van de naaste omgeving van de begraafplaats, bestemd voor de eventuele uitbreiding van de begraafplaats en voor de inrichting van de naaste omgeving.
- wegenissen.

Er dient opgemerkt dat voor de begraafplaats verschillende gemeentelijke reglementen bestaan en dat de gemeente beschikt over een plan van de perken voor begraafplaatsen. Ook de Brusselse ordonnantie op de begraafplaatsen en de lijkbezorging omkadert de begraafplaatsactiviteit.

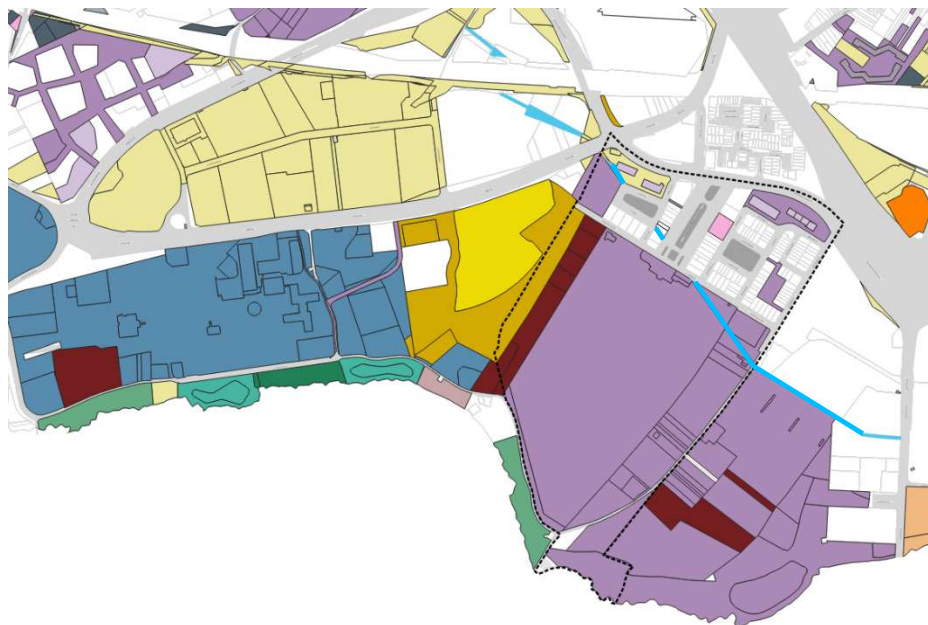
BESTAANDE FEITELIJKE TOESTAND

De openbare eigendommen

Op de kaart is duidelijk te zien dat in en rond de perimeter van het BBP vooral openbare eigendommen zijn gelegen. De gemeente Anderlecht is eigenaar van een groot deel van de perimeter, met name van: de begraafplaats en haar uitbreidingszone, de meeste percelen die daar tegenover liggen in de Vogelenzangstraat, de percelen van de school “Les Asters”, de naaste omgeving van de woonblokken langs de Ring en het parkje op het binnenterrein van het huizenblok in de residentiële zone.

De perimeter wordt ook doorkruist door een Vlaamse waterleiding. De kadastrale percelen op dit tracé (op de kaart in het lichtblauw) zijn eigendom van Farys (Vlaamse waterintercommunale) en mogen niet worden bebouwd. De paden van het BBP die vertrekken vanuit de Asterhoek stemmen overeen met dit tracé. Er dient opgemerkt dat aan weerszijden van deze leiding rekening moet worden gehouden met een veiligheidszone met een straal van minstens 15m vanaf het midden van de leiding. Als in die zone zal worden gebouwd, moet een ondergrondse dam worden gebouwd die het water kan tegenhouden als er een lek ontstaat.

In de zone staan enkele sociale woongebouwen van de Anderlechtse Haard en enkele eigendommen van het OCMW van de Stad Brussel. In de onmiddellijke buurt van het BBP zijn enkele terreinen langs de Groene Wandeling eigendom van Leefmilieu Brussel. De terreinen van het bedrijvenpark “Erasmus-Zuid” behoren toe aan Citydev.

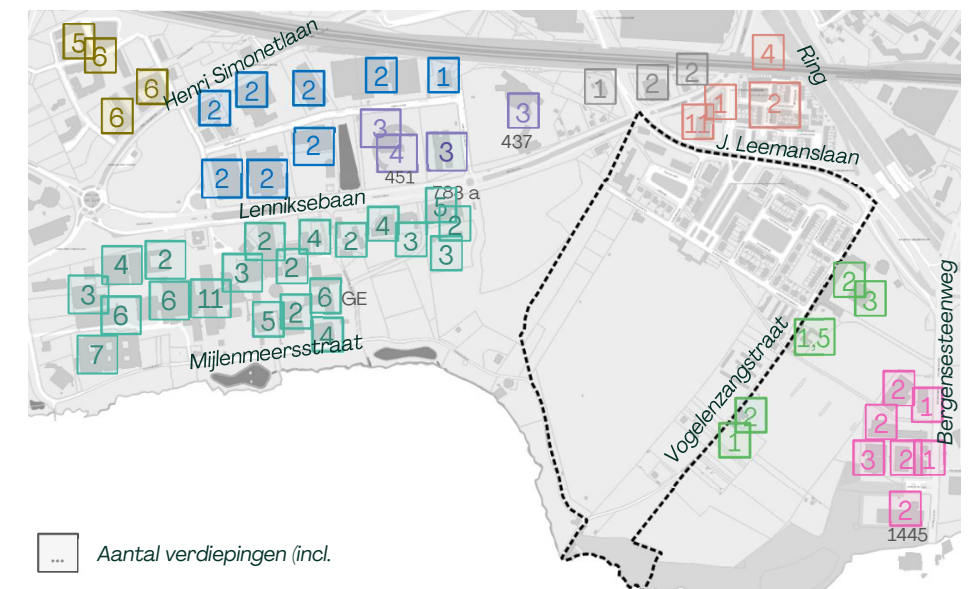


Kaart van de in het kadaster opgenomen openbare eigendommen

- Brussel Economie en Werkgelengheid
- Leefmilieu brussels
- Leefmilieu brussels – Gemeente Anderlecht
- Leefmilieu brussels – ULB
- CityDev
- CtyDev – erfpachtovereenkomst Regie der Gebouwen
- Andere regionale instantie
- Gemeente Anderlecht
- OCMW van de Stad Brussel
- ULB
- Farys (AquaFlanders)
- Kerkfabriek Sint-Pieter en Guido
- Anderlechtse Haard
- SIBELGA et BHG
- NMBS
- Infrabel
- Belgische Staat
- Bruxelles Formation
- Gewest en Gemeente Anderlecht

De bebouwing:

De wijk vertoont net als de perimeter verschillende typologieën met variabele bouwprofielen.



- Ziekenhuiszone Erasmus
- Zone met meer industrieel karakter
- Kantoorgebouwen
- Residentiële wijk “Erasmus Gardens”
- Residentiële wijk.
- Vogelenzangstraat
- Handelszaken en bedrijven op de

Overzicht van het aantal verdiepingen (incl. benedenverdieping) van de gebouwen rond de perimeter en typologische gehelen

Ten zuiden van de Lenniksebaan omvat de ziekenhuiszone Erasmus imposante gebouwen. Het hoogste daarvan, met 11 verdiepingen, is het Erasmusziekenhuis.



Zicht op het universiteitsgebouw GE met 6 verdiepingen, Mijlenmeersstraat (Brat 2024)



Lenniksebaan nr. 788a, het gebouw van de ziekenhuiszone dat het dichtst bij de perimeter van het BBP is gelegen (Brat 2024)

Ten noorden van de ziekenhuiszone Erasmus bevindt zich op de Lenniksebaan, op de middenberm, een metro in de open lucht die een duidelijke breuk creëert met de gebouwen aan de andere kant.

Aan die kant ligt een **zone met eerder industrieel karakter** met grote bebouwde oppervlakten met doorgaans ongeveer 2 verdiepingen.



Industriegebouwen langs de spoorweg en de H. Simonetlaan (GoogleEarth 2024)

Er staan ook **administratieve gebouwen** met 3 à 4 verdiepingen.



Lenniksebaan nrs. 451 en 437 en Researchdreef nr. 65 (GoogleEarth 2024)

De nieuwe residentiële wijk "**Erasmus Gardens**", ten noorden van de Henri Simonetlaan, bevat gebouwen met 5 à 6 verdiepingen.



De wijk "Erasmus Gardens" vanaf de Henri Simonetlaan (GoogleMaps 2024)

Onmiddellijk ten noorden van de perimeter van het BBP ligt een **residentiële wijk** met zowel 2 hoge gebouwen (11 verdiepingen) als de 'verkaveling Vogelenzang', een tuinwijk met vooral woningen met bouwprofiel GV+1.



'Verkaveling Vogelenzang' en hoge gebouwen op de achtergrond (GoogleMaps 2024)

De gebouwen langs de perimeter in de **Vogelenzangstraat** hebben hoogtes tussen GV en GV+1 (GV+2 terugwijkend van de straat).



Het Sint-Niklaasinstituut vanaf de Vogelenzangstraat (GoogleMaps 2024)

Meer in het oosten staan langs de **Bergensesteenweg** vooral handelsgebouwen, maar ook bedrijven. Ze tellen doorgaans 1 of 2 verdiepingen.



Bergensesteenweg nr. 1445 (GoogleMaps 2024)

Binnen de perimeter zien we verschillende typologieën met bouwprofielen van 1 tot 10 verdiepingen (incl. benedenverdieping).



Overzicht van het aantal verdiepingen van de gebouwen binnen de perimeter (incl. benedenverdieping)

De residentiële wijk in het noorden van de perimeter bestaat vooral uit woningen met doorgaans een benedenverdieping + 1 met 1 dakverdieping, rijhuizen of halfopen bebouwing, en enkele appartementsgebouwen GV+9, GV+3 en GV+4 aan de kant van de Ring.



Sint-Janskruidlaan (Brat 2024)

In het westen wordt de Asterhoek omringd door gebouwen met verschillende typologieën:

- enerzijds de gemeentelijke basisschool waarvan het hoofdgebouw bestaat uit een benedenverdieping en 2 verdiepingen
- in het zuiden een reeks van 5 alleenstaande villa's met een benedenverdieping + dakverdieping,
- en in het oosten garages
- in het noorden 2 gebouwen met benedenverdieping + 9.



Gemeentelijke basisschool "Les Asters", Asterhoek (GoogleMaps 2024)



Villa's in de Asterhoek, gezien vanaf de Sterremuurlaan (GoogleMaps 2024)



Appartementsgebouwen in de Asterhoek, gezien vanaf de Sterremuurlaan (BRAT 2024)



Garages in de Asterhoek (GoogleMaps 2024)

Deze residentiële wijk werd bijna volledig gerealiseerd volgens het BBP, op enkele punctuele afwijkingen na (metro, V/G...)

De uitbreidingszone van de begraafplaats werd niet gerealiseerd. Ze bevat de volgende gebouwen:

Aan het kruispunt van de Sint-Janskruidlaan en de Vogelenzangstraat staat een Steinerschool. Dit gebouw heeft een specifieke typologie doordat het enkel uit een benedenverdieping bestaat. In het begin van deze studie stond ze leeg en intussen werd ze afgebroken om plaats te maken voor een nieuwe school.



Steinerschool, Sint-Janskruidlaan 14 (GoogleMaps 2018)

In de uitbreidingszone van de begraafplaats staan ook een tijdelijke containerschool, 2 rijhuizen (nr. 21), een hangar voor de landbouwactiviteit en serres en Villa Kattekasteel waar de vzw is gevestigd die de nabijgelegen landbouwtestruimte beheert. Op de onderstaande foto's zien we dat voor de plaatsing van de containers heel wat afgravingen en wederaanvullingen nodig waren vanwege het niveauverschil tussen de straat en het hoger gelegen achterdeel van het veld (de ingang van de begraafplaats stemt overeen met het hoogste punt van de perimeter).



Vogelenzangstraat, tijdelijke containerscholen (Brat 2024)



Vogelenzangstraat nr. 21 (GoogleMaps 2020)

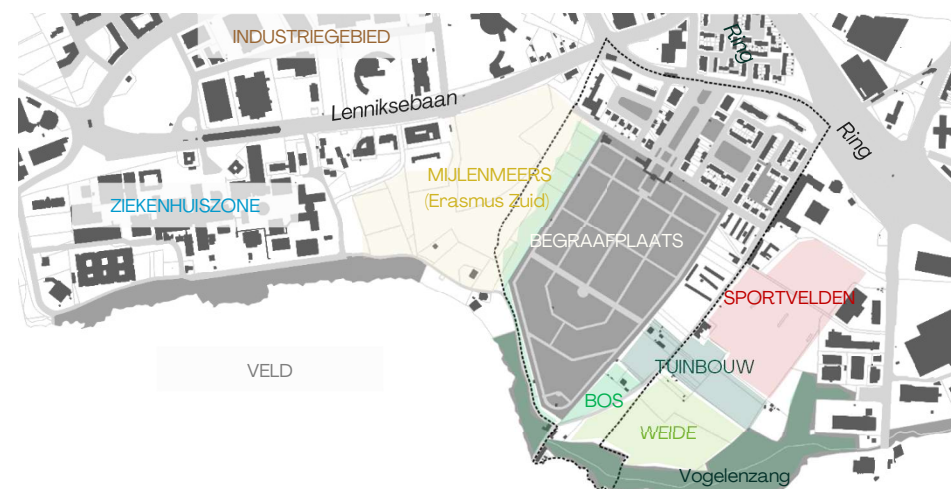


Vogelenzangstraat, hangar van de landbouwtestruimte Graines de Paysans (Brat 2024)



Villa Kattekasteel, Vogelenzangstraat nr. 195 (Brat 2024)

De open ruimten:



Ligging van de belangrijkste open ruimten rond de perimeter

Rond de perimeter

Op ruimere schaal ligt de perimeter van het BBP net buiten de Ring en ten zuiden van spoorlijn L50A. In het zuiden wordt hij begrensd door de Vogelzangbeek die de gewestgrens vormt tussen Brussel en Vlaanderen.

De onderzochte zone ligt pal tussen de velden en de verstedelijkte ruimten. Kenmerkend voor de stadsrand zijn de vele nog niet-verstedelijkte maar bebouwbare zones.

Tussen de perimeter en de ziekenhuiszone rest nog een niet-verstedelijkte zone (de 'Mijlenmeers'). Ze staat onder een zekere vastgoeddruk (zie ontwerp-masterplan "Erasmus-Zuid") maar is deels beschermd (zie deel Erfgoed). In die zone zijn wandelpaden aangelegd.



Niet-verstedelijkte Mijlenmeerssite tussen de Lenniksebaan en de begraafplaats (GoogleEarth, Jeremie Liners)

In het westen van de perimeter zijn de ziekenhuis-, industrie- en tertiaire gebouwen doorgaans vrij eigenaardig geplaatst. Tussen de gebouwen liggen willekeurige open ruimten, soms met een ornamentale bestemming, maar zonder enige samenhang in het geheel.

In het noorden lijken de open ruimten van de residentiële wijk op die van de perimeter van het BBP: achteruitbouwstroken, privétuinen en een square, de meeste met beplanting. De Ring en de spoorweg hebben een impact op de open ruimten. Hier en daar zijn er breuken ontstaan of verbindingen en tunnels door de aanwezigheid van bruggen.



Kruising tussen een oprit van de Ring, de Josse Leemanslaan en de Vogelenzangstraat (GoogleMaps 2024)

In het oosten van de perimeter zijn de open ruimten weides, tuinbouwvelden of sportvelden.



Weides, Vogelenzangstraat (Brat 2024)



Tuinbouwveld en sportterreinen op de achtergrond, Vogelenzangstraat (Brat 2024)

In het zuiden, langs de Vogelzangbeek en ten zuiden van het Kattekasteel, zien we meer beboste zones. Een wandelpad langs de Vogelzang, in het natuurreservaat, is verbonden met de Groene Wandeling.

Binnen de perimeter liggen tal van gevarieerde open ruimten.

Wat de **openbare wegen** betreft is de Josse Leemanslaan in het noorden de grootste verkeersader. De andere wegen zijn lokale wegen. De laan is behoorlijk vergroend: zowel op de middenberm als aan de zijanten staan bomen. Daardoor is de bebouwing van de wijken die deze laan doorkruist vanaf de laan nauwelijks zichtbaar.

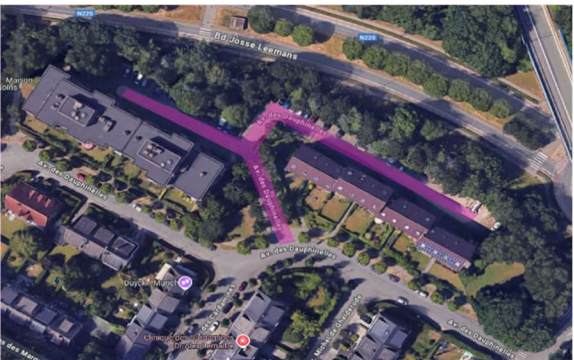
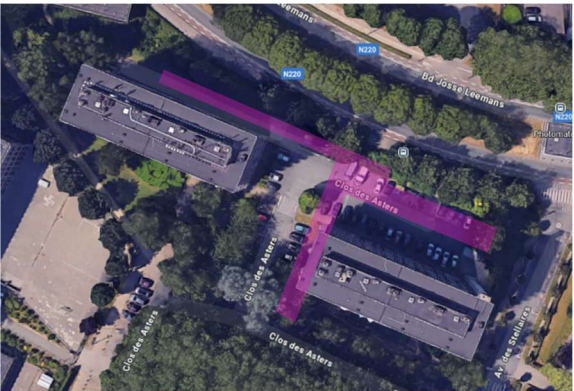


Josse Leemanslaan

In de residentiële wijk staan slechts enkele gebouwen vlak aan de straat. Achteruitbouwstroken of groene bermen zijn alomtegenwoordig.



Achteruitbouwstroken en groene bermen, Ridderspoorlaan (GoogleMaps 2024)

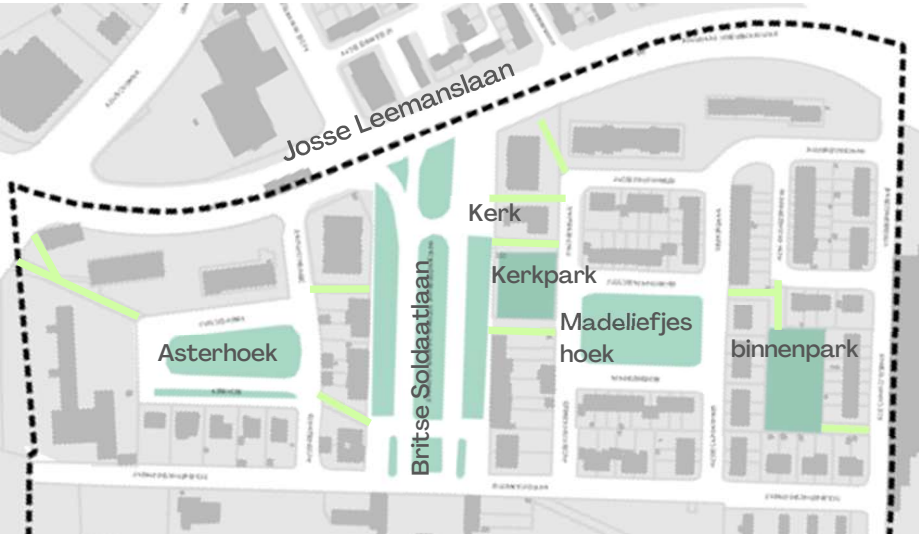


Ter hoogte van de 2 huizenblokken in het noorden, waar appartementsgebouwen staan, lopen de wegen (Asterhoek en Ridderspoorlaan) door tussen de gebouwen, op het binnenterrein van de in het kadaster opgenomen huizenblokken (openbare eigendommen).



In de residentiële wijk kunnen de huizenblokken worden doorkruist via enkele **voetgangerspaden** (zie kaart en foto's hiernaast). Enkele daarvan zijn aangeduid op het plan van het BBP.

In deze residentiële wijk liggen ook enkele parkgebieden: de Asterhoek, de bermen van de Britse Soldaatlaan, de Madeliefjeshoek, het binnenterrein van het huizenblok tussen de Vogelenzangstraat en de Veldkers/Sint-Janskruid/de Ghelderodelaan. Ook op het perceel grenzend aan de kerk werd een park aangelegd.



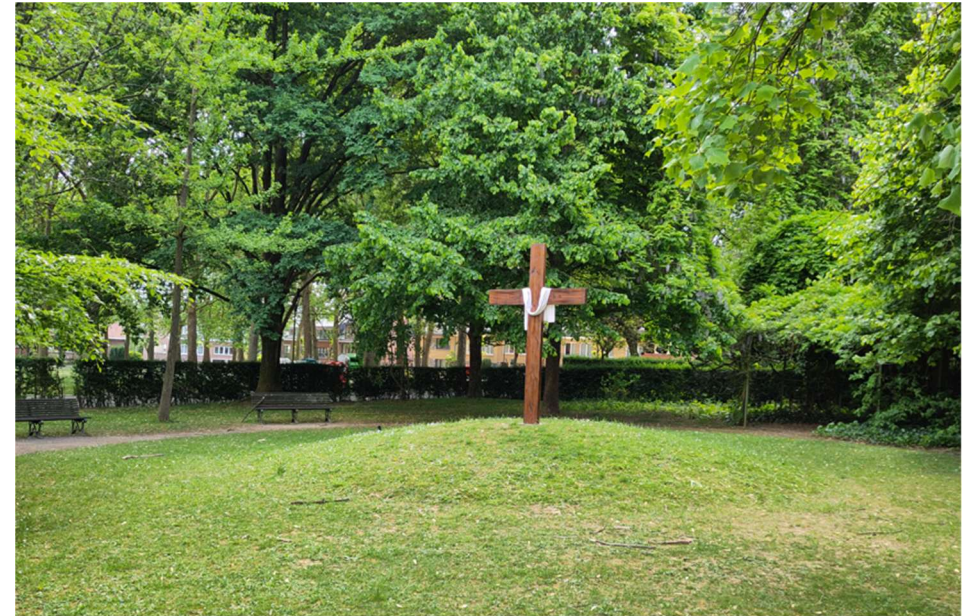
Paden (lichtgroen) en parken



Paden op de hoek van de Pimpernelaan en de Ridderspoorlaan (links) en pad in de Asterhoek (rechts) (GoogleMaps 2024)



Madeliefjeshoek, 2024



Semi-publiek park aan de kerk, 2025



Asterhoek, 2024



Park op het binnenterrein van het huizenblok tussen de Veldkerslaan en de Vogelenzangstraat, 2025



Ingang van de begraafplaats (GoogleEarth 2024)

De open ruimten in het oosten van de perimeter (ter hoogte van de uitbreidingszone van de begraafplaats volgens het BBP) bestaan uit tuinbouvvelden. Op het perceel waar de tijdelijke containers van de Steinerschool staan opgesteld, waren grote akkers gelegen.



Britse Soldaatlaan (GoogleEarth 2024)



Tuinbouwgewassen in de landbouwtestruimte Graines de Paysans, Vogelenzangstraat, 2024

Meer in het zuiden van deze zone ligt een beboste zone die deel uitmaakt van het natuurreservaat “Vogelzangbeekvallei” en van het beschermd landschap Vogelenzang.



Beboste zone in het zuiden van de perimeter (Brat, 2024)

Ook het westen van de perimeter bestaat uit een beboste strook die deel uitmaakt van het beschermd landschap “Mijlenmeersvallei”. De uitbreidingszone van het ziekenhuis, zoals voorzien door het BBP, is in de perimeter niet meer actueel en het landschap is beschermd. Langs deze beboste strook, buiten de perimeter, ligt de al eerder genoemde Mijlenmeerssite.

TOEKOMSTIGE REFERENTIETOESTAND

Plannen en programma's

De onderzochte wijk is gelegen in de Brusselse Rand. Het is een zone die volop in beweging is, onderworpen aan verschillende dynamieken die de verstedelijking vorm geven.

- Het GPDO identificeert onder de grote grondreserves een prioritaire ontwikkelingspool in het westen van de perimeter: de Erasmuscampus. In deze zone wordt het ontwerp-Masterplan “Erasmus-Zuid” onderzocht (zie verder).



Prioritaire ontwikkelingspool “Campus Erasmus” (BruGis)

- Volgens het GPDO ligt de perimeter van het BBP ook in een zone voor versterking van de open ruimten in het grootstedelijke gebied door de aanwezigheid van structurerende open ruimten (het is ook strategische zone voor het groene en blauwe netwerk op gewestelijke schaal (zie thema Fauna & Flora).
- Verder definieert het GPDO perimeters voor verfraaiing en opwaardering van het erfgoed (PVOE) die met name de begraafplaats, de Britse Soldaatlaan en de Josse Leemanslaan omvatten (zie thema Erfgoed).
- Het GPDO identificeert de perimeter als “zone voor de bescherming van de groene stad in de tweede kroon”. In die zone is het essentieel om bij de verdichting rekening te houden met de kwaliteit van de leefomgeving. Er moet worden toegezien op het behoud van het groene karakter, dat overigens niet onverenigbaar is met de verdichting van de woonfunctie.
- Het GemPDO situeert het gebied van het BBP in de projectzone “Neerpede – Vogelenzang”. Het omvat belangrijke elementen die zijn opgenomen in het GPDO: de metrolijn, het groengebied in de vallei van de Vogelzangbeek, de groene ruimten van de begraafplaats en de Britse Soldaatlaan, de Groene Wandeling en bovendien een ecowijk in het oosten van de perimeter.
- Het Intergewestelijk Richtplan Neerpede – Vlezenbeek – Sint Anna-Pede. 2018, wil de territoriale grenzen van het gebied overschrijden en bepaalt doelstellingen voor: de versterking van de grote landschappelijke structuren, de ontwikkeling van het groene en blauwe netwerk als belangrijkste ecologische structuur, het creëren van mogelijkheden voor

landbouw, tuinbouw en moestuinen, gepaste ontsluiting, bepaling van interventie- en beheersinstrumenten.

- Het OPN (Operationeel Plan voor Neerpede), voltooid in 2020, bepaalt strategische doelstellingen voor de aanleg en het beheer van de groene ruimten buiten de Ring in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, incl. de vallei van de Vogelzangbeek. Het plan beoogt onder meer een betere continuïteit van de voetgangers- en fietstrajecten en van de Groene Wandeling.
- De “OPEN-studie, uitgevoerd in samenwerking met Vlaanderen, onderzoekt het netwerk van open ruimten in en rond Brussel met het doel een ruimere kaart-kader te ontwikkelen waarin de projecten zich zouden moeten integreren. De zone rond de Vogelzangbeek is een van de intergewestelijke strategische sites.
- Als het BBP wordt behouden, zullen de bebouwing en de open ruimten – zowel de plaatsing ervan als de bouwprofielen – niet wezenlijk veranderen ten opzichte van de bestaande feitelijke toestand aangezien het BBP bijna volledig gerealiseerd is, met uitzondering van de uitbreiding van de begraafplaats die vandaag niet meer aan de orde is. Ook de garageblokken die het BBP voorzag werden niet allemaal gebouwd en vrij recent werden nog garageboxen toegevoegd in de Pimpernellaan, meer bepaald in het deel dat niet tegenover de Madeliefjeshoek ligt. Volgens het BBP kunnen dergelijke garages nog doorlopend worden toegevoegd tot aan het einde van de laan.



Toegevoegde garages in de Pimpernellaan (GoogleMaps)

- Het Masterplan “Erasmus-Zuid” (in 2022 uitgewerkt in het kader van een DBFM-samenwerking) voorziet in de gedeeltelijke verstedelijking van de zone gelegen in het westen van de perimeter. Het gemengde voorontwerp omvatte oorspronkelijk 6.000m2 economische activiteiten en 150 studentenkoten. Het project is nog in uitwerking, maar niet alle besturen

hebben het goedgekeurd. Bij de toekomst van deze site zijn heel wat actoren betrokken (Citydev, ULB, Sciensano, Fondation Michel Cremer, ...). Er moet rekening worden gehouden met vrij grote beperkingen: de aanwezigheid van de hoogspanningslijn, de rechtstoestand van de gronden (erfpacht en al bestaande overeenkomsten, beschermde en beschermingszones, ...). Bovendien wordt een groot deel van deze site gedekt door de aanvraag tot uitbreiding van het beschermde landschap Mijlenmeers (zie thema Erfgoed).



Schets van de beoogde inplanting in het kader van de studie van het Masterplan "Erasmus-Zuid".

De zone "Erasmus-Zuid" maakt momenteel het voorwerp uit van een aanvraag tot uitbreiding van de bescherming (zie thema Erfgoed).

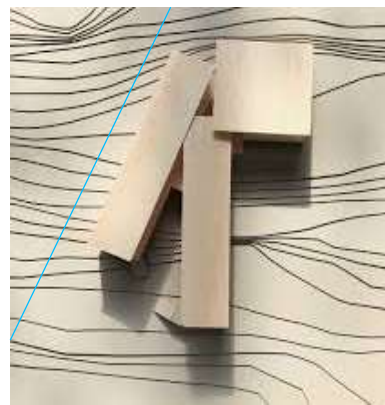
Het actieprogramma van de meerderheid 2024-2030 vermeldt de wil om "de directe omgeving van de natuurreservaten van Vogelenzang te behouden door nieuwe bouwprojecten te verhinderen en het gebied aan te wijzen voor landbouw en natuurbehoud".

Projecten

Binnen de perimeter werd in 2022 een stedenbouwkundige vergunning verleend aan de Rudolf Steinerschool voor de bouw van een nieuwe school op dezelfde plaats, Sint-Janskruidlaan 14 (overeenkomstig het gebied voor voorzieningen van het GBP maar niet overeenkomstig de uitbreidingszone van de begraafplaats volgens het BBP).

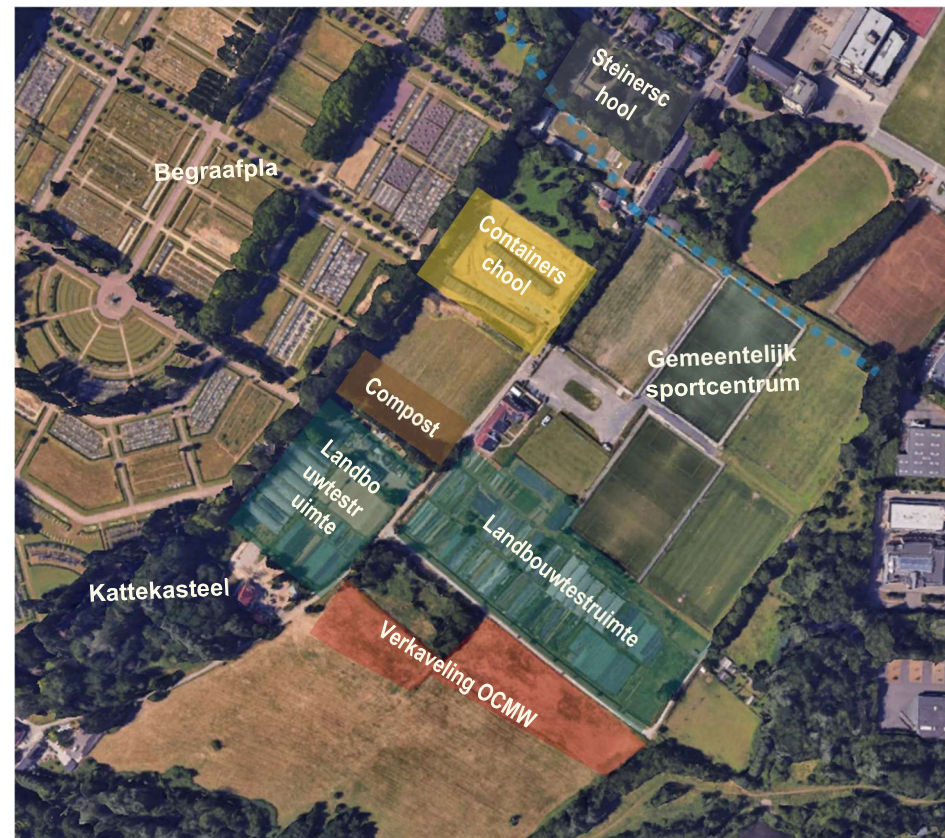


Het project van de Steinerschool waarvoor in 2022 een stedenbouwkundige vergunning werd verleend



In 2023 werd een andere vergunning verleend voor de installatie van tijdelijke containerklassen in de Vogelenzangstraat 125, op gronden die voorheen akkervelden waren. Het project voor de nieuwe school wordt momenteel herzien vanwege de te hoge bouwkosten. Het perceel ligt deels in de bufferzone van 15m rond de Vlaamse waterleiding zodat specifieke ondergrondse bouwwerken nodig zijn. Intussen werd een nieuwe vergunningsaanvraag ingediend.

In december 2023 kreeg de gemeente Anderlecht een milieuv vergunning voor de exploitatie van een compostpark van 960t per jaar voor het groenafval van de gemeente, in de Vogelenzangstraat. Dat project zou er binnenkort komen aangezien het beroep dat werd ingediend onontvankelijk werd verklaard.



Ligging van de belangrijkste projecten binnen de perimeter en ten oosten daarvan.

De hangar van de landbouwtestruimte kreeg een vergunning van beperkte duur (6 jaar) die loopt tot 14/01/2025.

Voor een perceel dat grenst aan de perimeter werd in november 2024 (volgens openpermits) een stedenbouwkundig attest aangevraagd (01/CPFU/1964117a) voor de bouw van 11 vrijstaande eengezinswoningen door het OCMW van Brussel (Referentie: 01/CPFU/1964117), aan de andere kant van de Vogelenzangstraat, dus binnen het beschermde landschap Vogelzang maar buiten het natuurreservaat. Het dossier wordt momenteel onderzocht en werd in dit stadium onvolledig verklaard. Er dient opgemerkt dat er geen enkele stedenbouwkundige vergunning werd aangevraagd (zie ook thema Stedelijk landschap en erfgoed).

In de onmiddellijke omgeving van de perimeter, op de Lenniksebaan 502, verleende de gemeente een ongunstig advies voor een vergunningsaanvraag (PU/53354) voor de bouw van een woongebouw van 29 woningen verspreid over 6 verdiepingen. Ook het advies van de Overlegcommissie was ongunstig. De aanvrager is van plan om zijn aanvraag te wijzigen.

Meer in het westen werd een vergunning aangevraagd voor de aanleg van de Groene Wandeling voor fietsers en voetgangers, tussen de Lenniksebaan en het park Vogelzang. Dit document wordt momenteel voorgelegd aan het openbaar onderzoek.



Plan en ligging van het deel van de Groene Wandeling waarvoor de heraanleg is voorzien

In de zone "Erasmus-Zuid" kan dankzij een overeenkomst voor tijdelijke bezetting met Citydev de vzw Mission Locale de Saint-Gilles de site gebruiken voor landbouwactiviteiten (project Biotiful – Goodfood.brussels). In dat kader werd een stedenbouwkundige vergunning verleend voor de bouw van serres.

UITDAGINGEN

- Binnen de perimeter van het BBP een beperkte grondinname vrijwaren (binnenterreinen van huizenblokken, achteruitbouwstroken, parken, beplante wegen, vergroende naaste omgeving van de gebouwen ...) voor de ecologische en landschappelijke uitdagingen;
- Het groene karakter van de wijk handhaven;
- De toekomst van de uitbreidingszone van de begraafplaats omkaderen;
- Het landelijke karakter van de Vogelenzangstraat vrijwaren;

INDICATOREN

Aandeel van de open ruimten binnen de perimeter van het BBP 95,5%

Grondinnamecoëfficiënt (V/G) in het typisch woongebied en het gebied voor voorzieningen volgens het GBP: 16,5%

vergroeningspercentage van de perimeter: 74%

STEDELIJK LANDSCHAP, ERFGOED EN SYMBOLISCHE RICHTPUNTEN

BESTAANDE RECHTSTOESTAND

In het **GBP** zijn de Ring en haar opritten, de Lenniksebaan-laan en de Bergensesteenweg opgenomen als structurerende ruimten die moeten worden gevrijwaard en waar de kwaliteit van het stedelijke landschap moet worden verbeterd.

Titel I van de **Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening (GSV)** bepaalt de stedenbouwkundige kenmerken van de gebouwen en hun naaste omgeving. Volgens de GSV moeten gebouwen dezelfde hoogte hebben als de aanpalende gebouwen en de goede plaatselijke aanleg respecteren.

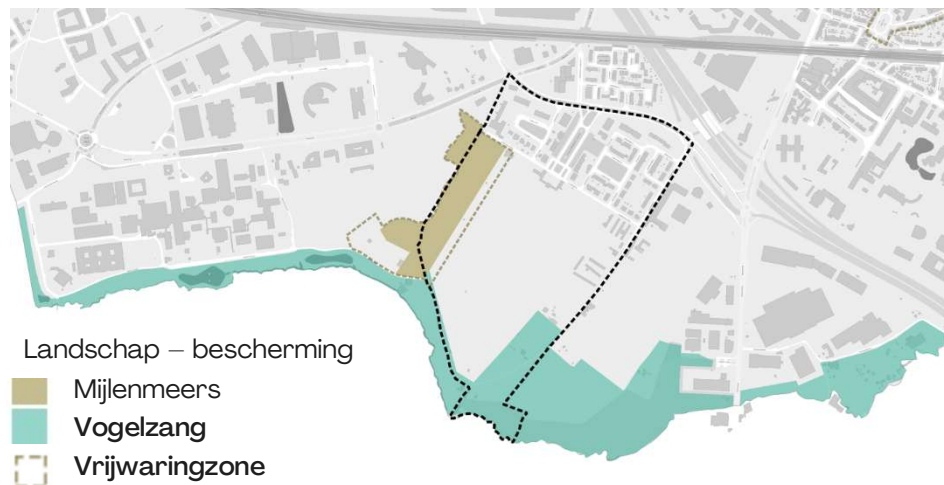
De **Gemeentelijke Stedenbouwkundige Verordening (GemSV)** legt de regels vast voor het uitzicht van de gebouwen en hun naaste omgeving: Art. 8 en 9 voor de gevels, art. 59-60-61 voor de afsluitingen, art. 51 voor de achteruitbouwstroken, art. 55 voor de gebieden voor koeren en tuinen.

Het BBP

- bepaalt een begraafplaatsgebied dat symmetrisch is gestructureerd volgens een centrale as, in het verlengde van de Britse Soldaatlaan, en wordt behandeld als een groene ruimte beplant met bomen;
- bepaalt een warande langs de Vogelzangbeek;
- bepaalt 2 met bomen beplante parken: op het binnenterrein van het huizenblok en in de Madelifjeshoek;
- bepaalt de maximumhoogte van de gebouwen.

Bescherming

In de perimeter zijn er geen beschermde monumenten. Wel liggen er twee beschermde landschappen: "Vogelzang" en "Mijlenmeersvallei".



Beschermde landschappen en beschermingszone – definitief besluit (BruGIS)

De oorspronkelijke bescherming van Vogelzang dateert uit 1998 en kwam er op vraag van 12 verenigingen die zich bezighouden voor natuurbescherming. De site besloeg destijds 25ha. In 2006 werd het beschermingsbesluit door de Raad van State echter nietig verklaard. Het OCMW van de Stad Brussel had immers beroep aangetekend met de argumentatie dat de bescherming een groot obstakel vormde voor de herwaardering van hun percelen als bouwgrond (met het argument dat het GBP van 2001 deze percelen had opgenomen als typisch woongebied...). Op 19 maart 2009 werd een nieuw beschermingsbesluit bekrachtigd ter vervanging van het vorige. Bijlage 1 van dit besluit preciseert het wetenschappelijke en esthetische belang (beboste zones, tuinbouwzones, vochtige weiden, boomgaarden, akkers en weides).

In 2018 bevestigt een besluit de bescherming van nog eens 7ha, de vallei van de Mijlenmeers, die ook een grotere beschermingszone omvat.

Als een goed is beschermd mag het niet geheel of gedeeltelijk worden afgebroken en moet het goed worden gebruikt, of het gebruik ervan zodanig worden gewijzigd dat het belang dat de bescherming rechtvaardigt wordt verloren (art. 232 en 236 van het BWRO)

Erkend natuurreserveaat



Erkend natuurreserveaat en beschermde landschappen (BruGIS)

Meer dan 10 jaar geleden slaagde de vereniging CBN Vogelzang erin om de eigenaars te motiveren een erkenning als natuurreserveaat aan te vragen voor 13 ha gelegen in het centrale deel van het beschermde landschap. Het Natuurreserveaat Vogelzang was het eerste Erkende Natuurreserveaat in het Brussels Gewest en besloeg destijds ongeveer 13ha. In 2022 kende de Regering de erkenning toe voor de komende 20 jaar (dus tot 2042) van bijna 17ha (zie onderstaande kaart). De aanvraag werd ingediend door CBN Vogelzang in samenwerking met het Koninklijk Belgisch Verbond voor de Bescherming van de Vogels (beheersovereenkomst).

Wettelijke inventaris



Kaart met de elementen van de wettelijke en indicatieve inventaris en met de uitbreidingszone van de archeologische site (BruGIS)

Binnen de perimeter is het onthaalpaviljoen van de begraafplaats Vogelzang opgenomen in de wettelijke inventaris van de monumenten en gehelen, evenals de beeldhouwwerken en het herdenkingsmoment die deel uitmaken van het geheel.



Monument en ingangsbouw van de begraafplaats, opgenomen in de wettelijke inventaris (GoogleMaps 2024)

Ook de gemeentelijke basisschool Les Asters is in deze inventaris opgenomen.



Achtergevel van de school Les Asters (Urban.brussels, 2023)

De ‘verkaveling Vogelenzang’, ten noorden van de Josse Leemanslaan, is in de wettelijke inventaris opgenomen als naoorlogs modernistisch geheel.



Verkaveling Vogelenzang (GoogleMaps 2020)

Ook op de Erasmuscampus staan enkele gebouwen die in de inventaris van de monumenten en gehelen zijn opgenomen: de sporthal FST ULB-Erasmus, het Erasmusziekenhuis met het museum en de bibliotheek en het auditorium Camus ULB-Erasmus. Het metrostation Erasmus is eveneens in de inventaris opgenomen.

De wettelijke inventaris vermeldt 1 boom binnen de perimeter: 1 witte paardenkastanje ter hoogte van de Britse Soldaatlaan 17, in de buurt van de ingang van de begraafplaats.



Witte paardenkastanje opgenomen in de inventaris, Britse Soldaatlaan 17, 2025

Ook buiten de perimeter staan heel wat bomen die in de inventaris zijn vermeld, met name rond de Mijlenmeershoeve (in de zone “Erasmus-Zuid”): 3 schietwilgen, 2 geteelde perenbomen, 2 prunus cerasifera. In 2024 werd een aanvraag tot regularisatie van de kapvergunning ingediend (en verleend) nadat Citydev in deze zone onrechtmatig bomen had geveld, tot verontwaardiging van een aantal lokale verenigingen. In deze zone staan ook 2 opmerkelijke bomen (indicatieve inventaris).

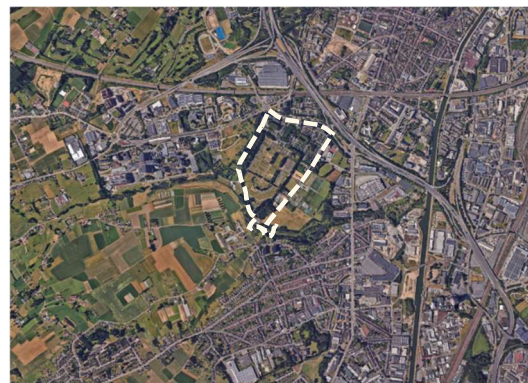
De wettelijke inventaris vermeldt nog een gewone plataan in de verkaveling Vogelenzang en een okkernoot op de Erasmuscampus.

BESTAANDE FEITELIJKE TOESTAND

Landschappelijke structuur en erfgoed

Op macroschaal ligt de interface op het snijpunt tussen de velden en de verstedelijkte ruimten, zoals is te zien op de luchtfoto.

Deze randzone wordt gekenmerkt door het voluntaristische tracé van de Ring en de spoorlijn die een duidelijke breuk genereren in het gebied.



Luchtfoto (Google Earth)

De verstedelijking heeft het landelijke landschap aanzienlijk gewijzigd, maar de Vogelzangbeek heeft haar rijkdom te weten behouden. Het landschap van Neerpede en de Vogelzangbeekvallei is representatief voor het Pajottenland. Waterlopen hebben het landschap gesculpteerd, met vochtige

gebieden op de valleibodem en drogere, meer open plateaus met vaak akkerlanden. Het belangrijkste kenmerk van dit gebied is de tegenstelling tussen het besloten landschap op de valleibodem met boomgaarden, moestuinen en beboste zones en de open landbouvvelden op de toppen. De valleibodem is een beschermd landschap, aangelegd als park met een wandelpad langs de Vogelzangbeek. In het oosten van de perimeter, vanaf de Vogelenzangstraat, opent zich een weids uitzicht op de velden en vervolgens op het lagergelegen moeras richting Vogelzangbeek. Een dubbele hoogspanningslijn doorkruist het gebied vanaf het zuiden van de perimeter van het BBP, waardoor er pylons te zien zijn op de achtergrond.

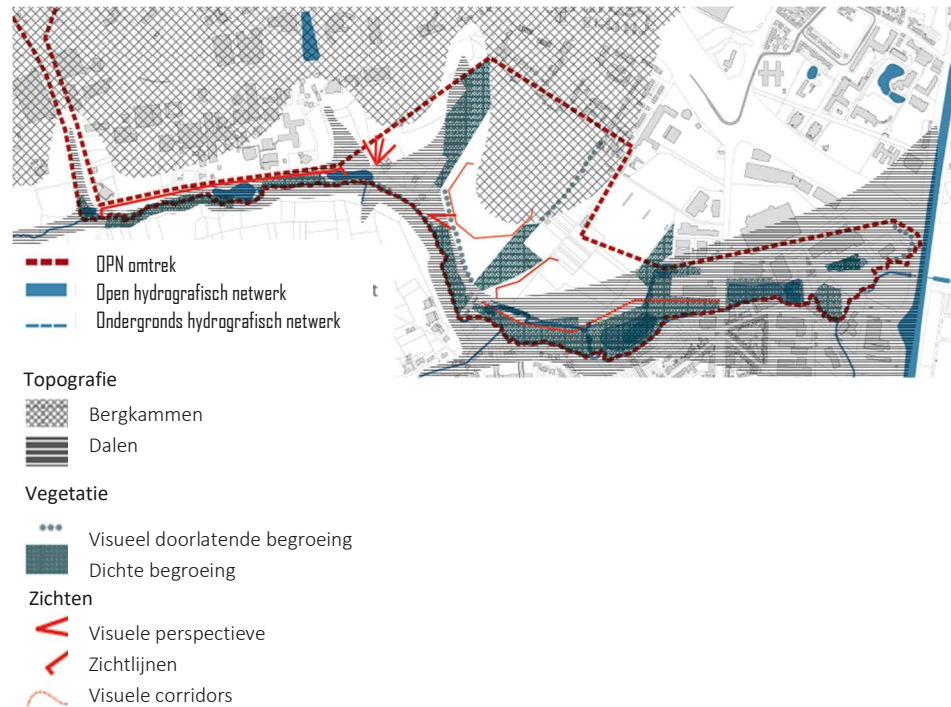


Zicht op het zuiden vanaf Vogelenzangstraat 125 (GoogleMaps 2024).



Tracé van de dubbele hoogspanningslijn en bufferzone van 50m

Deze uitzichtlijn is opgenomen op de analysekaart van de uitzichten van het Operationeel Plan voor Neerpede (zie uittreksel hieronder). Ook twee andere uitzichtlijnen zijn erin opgenomen: een ter hoogte van de begraafplaats en een onderin de vallei. De kaart duidt ook 2 andere visuele perspectieven aan, ten zuiden van de perimeter, langs de Vogelenzangstraat, in de richting van de vallei.



Uitzicht op de velden ten zuiden van de perimeter van het BBP vanaf de Vogelenzangstraat (GoogleMaps 2024)

De andere erfgoedelementen waarnaar wordt verwezen in de feitelijke rechtstoestand stemmen overeen met de feitelijke toestand: beschermde landschappen, de ingang van de begraafplaats en de as van de Britse Soldaatlaan, de parkgebieden. Ook de monumenten en gehelen die zijn opgenomen in de wettelijke inventaris stemmen met de feitelijke toestand overeen.

1 van de kastanjelaars in de Britse Soldaatlaan is opgenomen in de wettelijke bomeninventaris, maar in de feitelijke toestand is het ook en vooral de hele rij van indrukwekkende bomen die een grote rijkdom vormt.



Bomenrij in de Britse Soldaatlaan, 2025

De begraafplaats, met een oppervlakte van 18 ha, werd aangelegd als een Frans park. Naast de rijkdom van het natuurpatrimonium, telt de gemeentelijke begraafplaats Vogelenzang een aantal interessante kunstwerken. Achteraan schuilt, gespreid over vier grasperken, de Anderlechtse versie van de befaamde Parijse begraafplaats "Père Lachaise", met prachtige grafmonumenten die van de oude begraafplaats werden overgebracht. De ideale plek voor een culturele uitstap in de wereld van de begraafkunst. Langs de gangpaden ligt een rijkdom aan prachtig versierde grafmonumenten boordevol funeraire symboliek. (Gemeentelijke toeristische brochure "Stap voor Stap, De begraafplaats van Anderlecht")

Niet opgenomen in de wettelijke inventaris (noch in de indicatieve inventaris) is de Mijlenmeershoeve gelegen in de Vogelenzangstraat 221, waarrond een polemiek is ontstaan. Al in 1999 werd een vergunning aangevraagd voor de afbraak van de hoeve, maar ze bleef toch overeind. In 2016 diende Citydev een nieuwe aanvraag in voor de afbraak (om veiligheidsredenen), maar in 2018 werd die aanvraag geweigerd. Recent zou de hoeve, die in verwaarloosde staat verkeert, enkele beveiligingswerken hebben ondergaan zodat tijdelijke bezetting mogelijk is.



Mijlenmeershoeve (SudInfo 2023)

De andere erfgoedelementen waarnaar wordt verwezen in de feitelijke rechtstoestand stemmen overeen met de feitelijke toestand: beschermde landschappen, de ingang van de begraafplaats en de as van de Britse Soldaatlaan, de parkgebieden. Ook de monumenten en gehelen die zijn opgenomen in de wettelijke inventaris stemmen met de feitelijke toestand overeen.

TOEKOMSTIGE REFERENTIETOESTAND

Bescherming

In oktober 2024 werd een nieuwe aanvraag voor de uitbreiding van de bescherming als landschap van de Mijlenmeerssite ingediend (de vorige aanvraag van april 2023 was vervallen omdat de reactietijd was overschreden). Zoals duidelijk blijkt uit de interpellatie van de gemeenteraad van november 2021 door de vzw CBN Vogelzang werd deze aanvraag gemotiveerd door de ongerustheid over de bouwprojecten in Mijlenmeers (zie Masterplan) die een natuurgebied met een grote biodiversiteit dreigden te vernielen. Ook deze laatste aanvraag werd op 06/06/2025 vervallen verklaard.

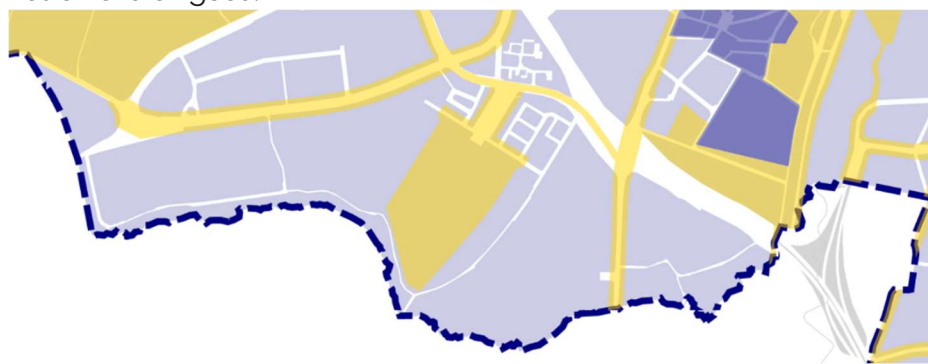


Beoogde perimeter van de aanvraag tot uitbreiding van de bescherming van de Mijlenmeerssite (in het rood)

Plannen, programma's

Het stedelijk landschap wordt hier sterk gekenmerkt door zijn open ruimten. Een deel van de plannen en programma's die werden genoemd bij het vorige thema "Bebouwde en open ruimten" heeft dus ook een impact op het landschap.

- Het GPDO definieerde perimeters voor de verfraaiing en opwaardering van het erfgoed (PVOE). Deze elementen combineren erkenning en herwaardering van identitaire elementen uit de leefomgeving in een concept van verfraaiing. Deze aandacht voor niet-beschermde goederen is een aanvulling op de meer klassieke instrumenten voor de bewaring van het erkend erfgoed.

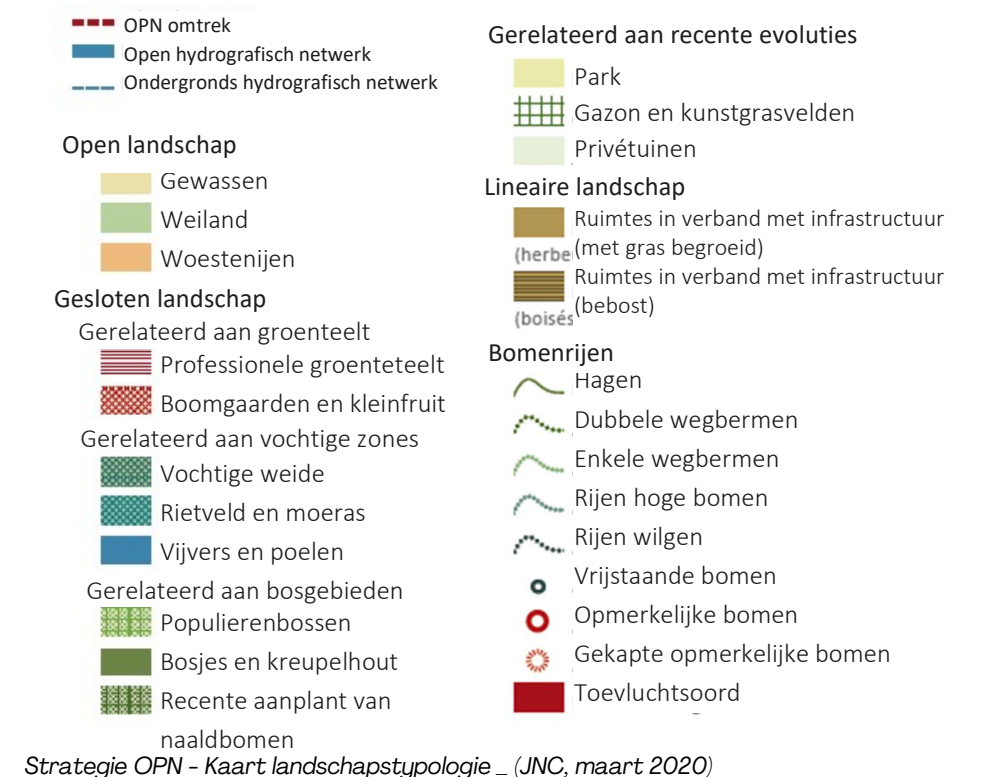
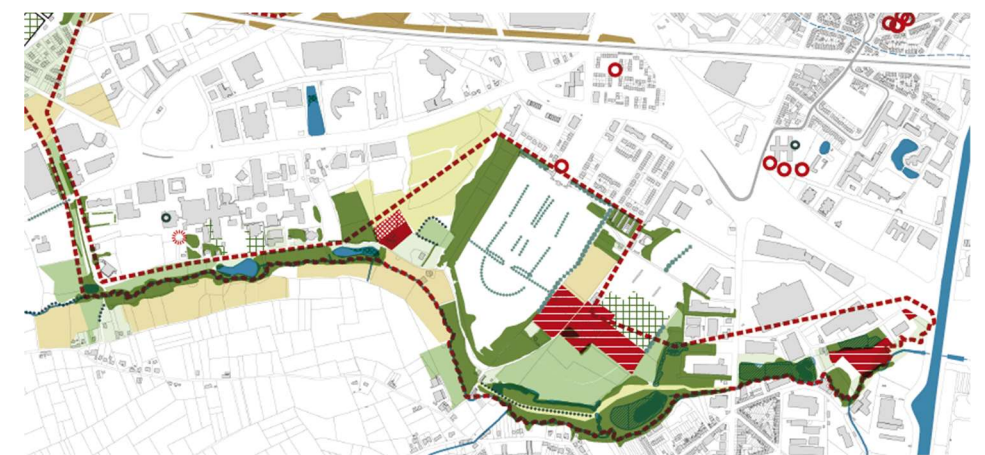


Kaart 7 van het GPDO: in het geel de PVOE's

- Het GPDO beschouwt de Lenniksebaan als een structurerende erfgoed, d.w.z. een pool van gewestelijk belang die een nieuwe kwalitatieve waarde moet krijgen door bijzondere aandacht te besteden aan hedendaagse ingrepen die aansluiten op de topografie en de geschiedenis van deze plaatsen.
- Het GPDO identificeert de perimeter van het BBP als "zone voor de bescherming van de groene stad in de tweede kroon". In die zone is het essentieel om bij de verdichting rekening te houden met de kwaliteit van de leefomgeving. Er moet worden toegezien op het behoud van het groene karakter, dat overigens niet onverenigbaar is met de verdichting van de woonfunctie.
- Volgens het GPDO behoort de perimeter van het BBP ook tot een zone voor de versterking van de open ruimten in het grootstedelijke gebied door de aanwezigheid van een structurerende open ruimte.
- Het is volgens het GPDO ook een strategische zone voor het groene en blauwe netwerk op gewestelijke schaal: ze omvat immers de Groene Wandeling en wordt geïdentificeerd als een structurerende groene ruimte
- Over afzienbare tijd zal de nieuwe GSV, "Good Living" genoemd, klaar zijn. Zij stelt zich onder meer tot doel om de stad te verfraaien en de stedelijke perspectieven te herwaarderen; ze beveelt onder meer aan om de open ruimte landschappelijk in te richten met veel groen.
- Het GemPDO situeert het gebied van het BBP in de projectzone "Neerpede – Vogelenzang". Men vindt er belangrijke landschapselementen die zijn opgenomen in het GPDO (groengebied in de Vogelzangbeekvallei, groene ruimten van de begraafplaats en de Britse Soldaatlaan, Groene Wandeling ...)
- Het Intergewestelijk Richtplan Neerpede - Vlezenbeek - Sint Anna-Pede, 2018, wil de territoriale grenzen van het gebied overschrijden en bepaalt doelstellingen voor: de versterking van de grote landschappelijke structuren, de ontwikkeling van het groene en blauwe netwerk als belangrijkste ecologische structuur, het creëren van mogelijkheden voor landbouw, tuinbouw en moestuinen, gepaste ontsluiting (voetgangers- en fietsverbindingen), bepaling van interventie- en beheersinstrumenten.
- Het operationeel plan Neerpede (OPN), voltooid in 2020, beslaat een gebied van 400ha. Het bepaalt strategische doelstellingen voor de aanleg en het beheer van de groene ruimten buiten de Ring in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, incl. de vallei van de Vogelzangbeek. Het plan beoogt onder meer een betere continuïteit van de voetgangers- en fietstrajecten en van de Groene Wandeling. Er werd een 'landschapscharter' uitgewerkt dat met name aanbevelingen bevat voor de profielen en materialen van de wegen, afhankelijk van hun typologie.
- Het behoud van het BBP zou het stedelijke landschap niet wezenlijk veranderen ten opzichte van de bestaande feitelijke toestand. Het plan van het BBP is immers bijna volledig gerealiseerd. De uitbreiding van de

begraafplaats werd nooit gerealiseerd, maar is vandaag niet meer aan de orde. Er zouden nog enkele garageboxen kunnen worden gebouwd.

- Het Masterplan "Erasmus-Zuid" beoogt de verstedelijking van het gebied waarvoor momenteel een aanvraag tot uitbreiding van de bescherming loopt.
- Het GNOP definieert de Mijlenmeerssite (zone van het Masterplan Erasmus-Zuid) als "waardevolle groene ruimte" en "parkcorridor".
- Volgens het Gewestelijk Natuurplan is de uitbreidingszone van de begraafplaats van het BBP net als de Mijlenmeerssite een relict-landbouwgebied. Het koestert de ambitie om een geïntegreerde visie te ontwikkelen voor de instandhouding en het herstel van dit gebied dat een groot potentieel heeft voor de ontwikkeling van de stadslandbouw en een hoge patrimoniale, landschappelijke en recreatieve waarde die bewaard zou moeten blijven.



- Aan Vlaamse kant zou in de toekomst een Landinrichtingsplan Vogelzang-Neerpede moeten worden uitgewerkt.
- Het Actieprogramma van de meerderheid 2024-2030 vermeldt de ambitie om “onze groenezones in Neerpede en Vogelenzang te beschermen door hen een echt bijzonder statuut te geven om nieuwe bouwprojecten of schadelijke vrijetijdsprojecten te voorkomen. Alle toegestane activiteiten moeten de integriteit van het gebied, zijn rust en de rijkdom van zijn biodiversiteit respecteren”.

Projecten:

In november 2024 werd voor een aan de perimeter grenzend pperceel een stedenbouwkundig attest aangevraagd voor de bouw, door het OCMW van Brussel, van 11 vrijstaande eengezinswoningen aan de andere kant van de Vogelenzangstraat, d.w.z. binnen het beschermd landschap Vogelzang maar buiten het natuurreservaat. Het dossier wordt momenteel onderzocht en werd in dit stadium onvolledig verklaard. Er dient opgemerkt dat er geen enkele stedenbouwkundige vergunning werd aangevraagd. De aanvraag van het stedenbouwkundig attest is informatief. Afgaande op het beschermingsbesluit van Vogelzang van 2009 dient echter opgemerkt dat de bouw van een verkaveling a priori weinig waarschijnlijk is. Een dergelijk project zou immers onvermijdelijk leiden tot het verlies van het belang dat de bescherming rechtvaardigt (zie BWRO art. 232). Het besluit luidt specifiek als volgt: *“De percelen tussen het “Kattenkasteel” en de moerasachtige depressie tussen ‘Hof ter Vleest en de Vogelzangbeek vormen een grote vrije ruimte en zijn in dat opzicht een opmerkelijke component van het landschap. Deze weiden versterken de landschappelijke waarde van de site in zijn geheel en zijn inherent aan het landschappelijke karakter van deze plek.* “.



Lokalisatie van de aanvraag van een stedenbouwkundig attest door het OCMW

Ook werd een vergunning aangevraagd voor de aanleg van de Groene Wandeling voor fietsers en voetgangers, tussen de Lenniksebaan en het park Vogelzang. Dit dossier wordt momenteel voorgelegd aan het openbaar onderzoek.

UITDAGINGEN

- De erfgoedelementen vrijwaren (beschermd landschappen, natuurreservaat, opmerkelijke bomen, goederen opgenomen in de inventaris ...);
- De totaalcoherentie van de residentiële wijk vrijwaren;
- Het perspectief van de Britse Soldaatlaan vrijwaren;
- De uitzichten op de omliggende landschappen beschermen, meer specifiek de open ruimte in de richting van de moerasachtige depressie tussen het Kattekasteel en ‘t Hof ter Vleest;
- De relict-landbouwgebieden behouden en herstellen.

INDICATOREN:

/

BEVOLKING EN HUISVESTING

BESTAANDE RECHTSTOESTAND

Volgens het GBP ligt de perimeter van het BBP waarop de opheffing betrekking heeft deels in typisch woongebied.

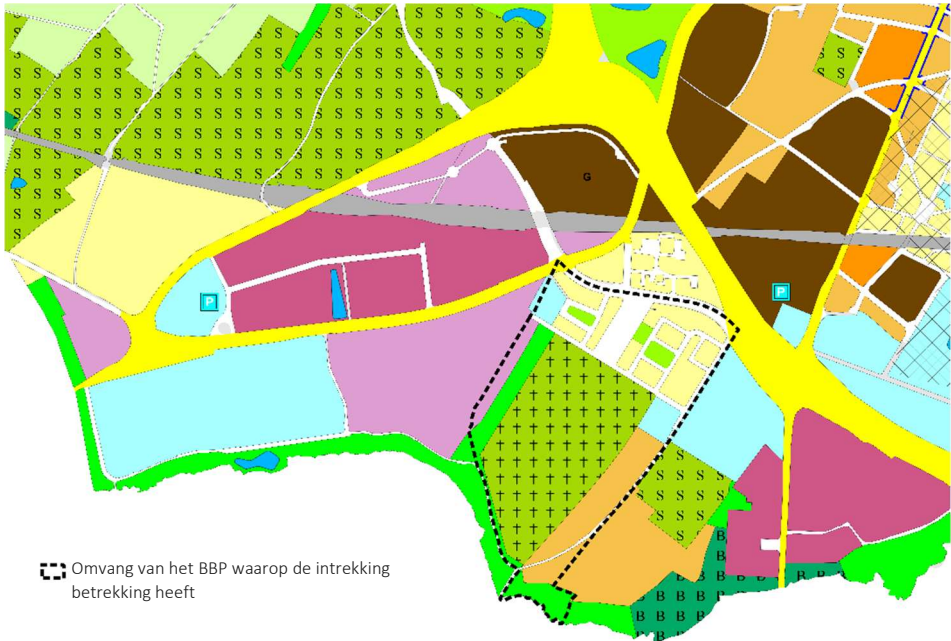
- In het noorden van de perimeter wordt de residentiële wijk gedekt door woongebied met residentieel karakter;
- Een typisch woongebied ten oosten van de begraafplaats werd nog niet gerealiseerd.

De perimeter van het BBP wordt ook gedekt door andere gebieden die niet (hoofdzakelijk) zijn bestemd voor huisvesting:

- Een groot begraafplaatsgebied;
- Parkgebieden in het woongebied met residentieel karakter;
- Twee gebieden voor voorzieningen van collectief belang of van openbare diensten;
- Een ondernemingsgebied in een stedelijke omgeving, in het westen van de perimeter, gelinkt met de site “Erasmus-Zuid”;
- En groengebieden in het zuiden van de perimeter (langs de Vogelenzangvallei) en ten westen van de begraafplaats (Mijlenmeerssite).

In de buurt van de perimeter waarop de opheffing betrekking heeft, zien we een zeer grote verscheidenheid aan bestemmingen:

- Aan de noordkant van de Josse Leemanslaan liggen woongebieden met residentieel karakter, in het verlengde van de residentiële wijk die is opgenomen in het BBP. Dergelijke gebieden liggen ook ter hoogte van de nieuwe wijk Erasmus Gardens die momenteel wordt ontwikkeld.
- In het zuidoosten liggen een gebied voor sport- of vrijetijdsactiviteiten in de open lucht, een niet gerealiseerd typisch woongebied, groengebieden en een groengebied met hoge biologische waarde.
- Twee gebieden voor stedelijke industrie liggen in de buurt van de site, één langs de Bergensesteenweg (in het zuidoosten) en één langs de Researchdreef (bedrijventerrein Erasmus van Citydev).
- De wijk omvat ook ondernemingsgebieden in een stedelijke omgeving, waaronder het bedrijventerrein Erasmus Zuid.
- Verder zijn er grote gebieden voor voorzieningen van collectief belang of van openbare diensten, waaronder de universitaire campus Erasmus.
- Wat de wegen betreft, zijn de Lenniksebaan, de Ring 0 en de Bergensesteenweg opgenomen als structurerende assen.



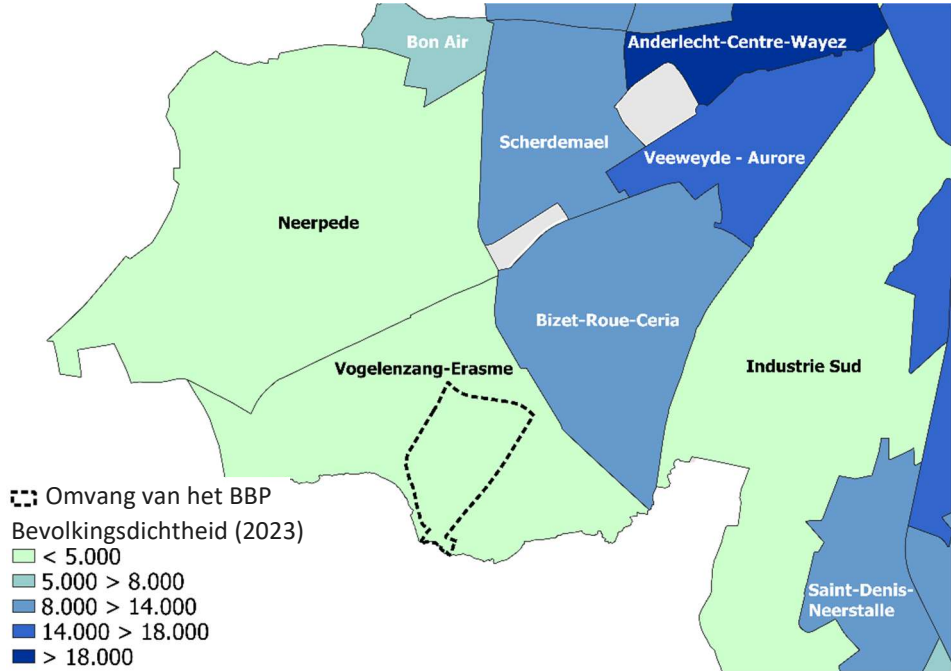
Gewestelijk Bestemmingsplan (GBP) (Brugis, 2024)

Het BBP preciseert de bestemmingen in de wijk door de gebieden af te bakenen waar huisvesting de hoofdfunctie is ('halfopen bouwzones' van 1959 en 1973 en 'zones voor gegroepeerde volkswoningen' van 1973), evenals gebieden waar huisvesting kan worden toegelaten ('zones voor uitrustingen'). In de rest van de perimeter is huisvesting volgens het BBP niet toegelaten: 'zone voor werken, 'zone met publieke en/of semi-publieke bestemming' (behalve de communautaire woningen van de personeelsleden) en alle zones die niet mogen worden verstedelijkt.

BESTAANDE FEITELIJKE TOESTAND

Bevolking

De bevolkingsdichtheid in de wijk Vogelenzang – Erasmus bedraagt 805,29 inw./km², dat is vrij laag op gewestelijke schaal (de gemiddelde bevolkingsdichtheid in het Gewest is 7641,66 inw./km²). De wijk telt 1972 inwoners (2023, Wijkmonitoring) verdeeld over 945 huishoudens. Die zijn niet gelijkmatig verdeeld over de wijk, maar geconcentreerd aan beide kanten van de Josse Leemanslaan, deels binnen de perimeter van het BBP. De rest van de wijk wordt hoofdzakelijk ingenomen door andere functies (handelszaken, voorzieningen, productie- of administratieve activiteiten).

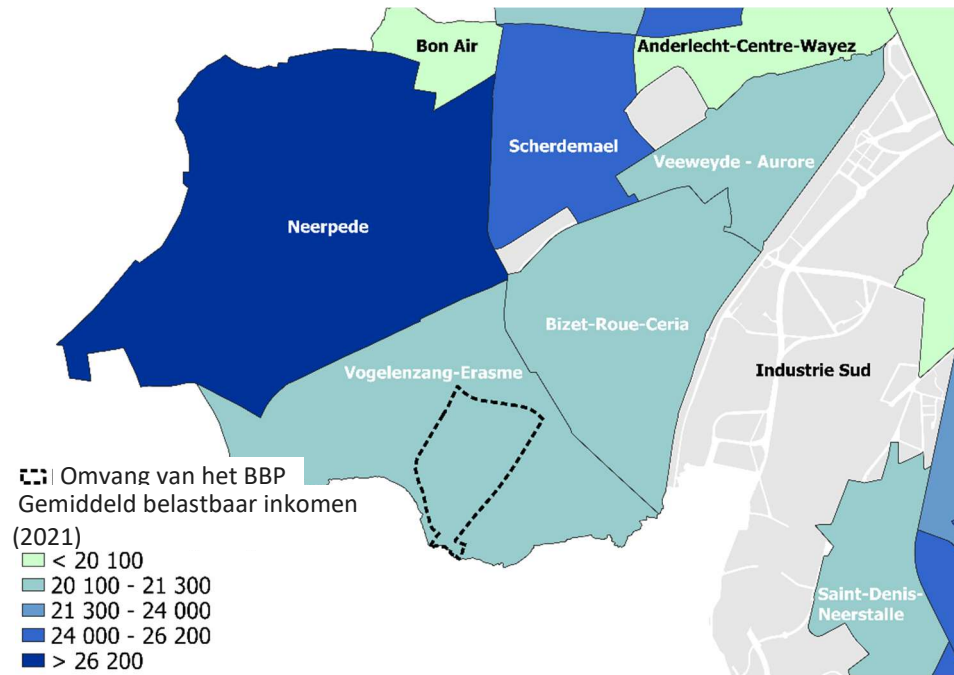


Bevolkingsdichtheid (2023, Wijkmonitoring)

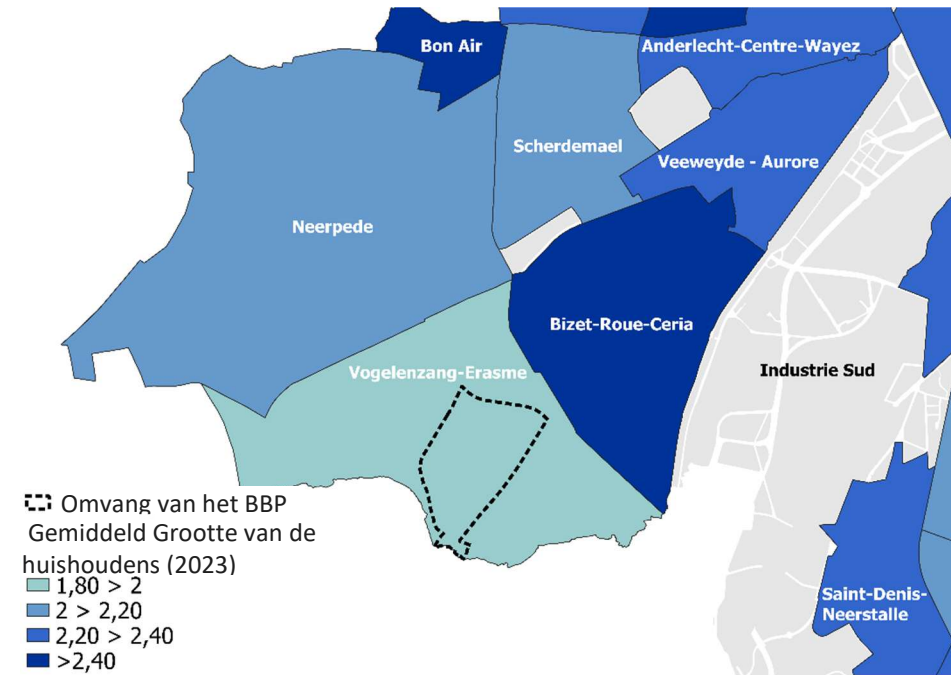
Wat het **sociodemografische profiel** van de wijk Vogelenzang-Erasmus betreft, bedraagt het mediaan belastbaar inkomen der aangiften 20.305€ (2021), dat is iets lager dan het gewestelijke gemiddelde van 21.870€. De werkloosheidsgraad bedraagt echter 26,7% (gewestelijk gemiddelde: 17,17%) (2021, Wijkmonitoring), een van de hoogste cijfers in het Gewest.

De **verhouding kinderen** (0 tot 17 jaar) in de wijk ligt onder het gewestelijke gemiddelde (18% tegenover gemiddeld 22%), terwijl de verhouding ouderen (65+) hoger is (25% tegenover gemiddeld 13%). In de wijk wonen ook veel 18-24-jarigen (13% tegenover gemiddeld 9%) vanwege de aanwezigheid van studentenkoten verbonden aan de Erasmuscampus. De gemiddelde leeftijd van de bevolking is 43,62 jaar (2023). Dat is hoger dan het gewestelijke gemiddelde (37,79 jaar) en ook hoger dan in de meeste wijken van Anderlecht. De gemiddelde grootte van de huishoudens is logischerwijs vrij laag met 1,89 personen per huishouden in 2023 (het gewestelijke gemiddelde is 2,14).

Deze bevolkingsstructuur wordt beïnvloed door de aanwezigheid in de wijk van 4 rust- en/of verzorgingstehuizen (Residentie Alba – 104 bewoners, Residentie Alay – 100 bewoners, Residentie Edelweiss – 67 bewoners en Les Jardins de la Mémoire – 100 bewoners), de aanwezigheid van sociale woningen en van studentenwoningen.



Gemiddeld belastbaar inkomen (2021, Wijkmonitoring)



Grootte van de huishoudens (2023, Wijkmonitoring)

Huisvesting

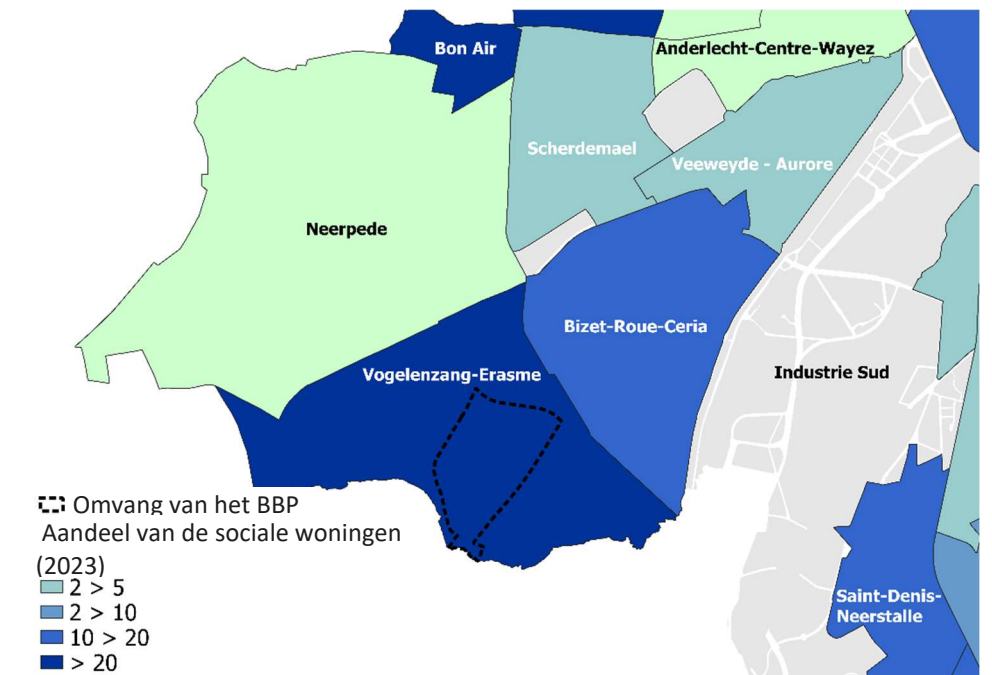
De typologie van de woningen in de wijk is vrij gevarieerd. Er zijn immers:

- Wijken met eengezinswoningen in halfopen bebouwing (binnen de perimeter van het BBP en aan de andere kant van de J. Leemanslaan);
- Enkele vrijstaande villa's (Asterhoek en langs de Lenniksebaan);
- Appartementengebouwen met middelgroot bouwprofiel in de J. Leemanslaan (GV+4 à 5 verdiepingen) waarvan enkele worden beheerd door een OVM (De Anderlechtse Haard) en andere worden ingenomen door rust- en verzorgingstehuizen;
- Woontorens met een hoger bouwprofiel ter hoogte van het kruispunt Leemans-Lennik, waarvan er één wordt beheerd door een OVM;
- De site Erasmus-Zuid met studentenwoningen (ULB) en een rust- en verzorgingstehuis (100 bedden), aangelegd in een park;
- Er zijn ook studentenwoningen op de Erasmuscampus (woningen ULB of privéresidenties).

Het aandeel van sociale woningen in de wijk Vogelenzang – Erasmus is hoog (23,81% tegenover een gewestelijk gemiddelde van 7,08%, 2023); er zijn 225 sociale woningen. Ze zijn geconcentreerd op twee sites (Asterhoek en Ridderspoorlaan) die worden beheerd door de Anderlechtse Haard en binnen de perimeter van het BBP zijn gelegen.

De wijk telt ook vier rust- en verzorgingstehuis, samen goed voor ~370 bedden.

Ten slotte staan in de wijk ~300 studentenwoningen.



Aandeel van de sociale woningen (2023, Wijkmonitoring)

Houdbaarheid van de dichtheid

Het noordwesten van de perimeter van het BBP, gelegen in de buurt van het metrostation Eddy Merckx, is goed toegankelijk met het openbaar vervoer (toegankelijkheidszone B). Het hele oostelijke deel van de perimeter is minder gunstig voor verdichting. Het ligt immers ver van het metrostation, maar ook van bus- en tramhaltes. Deze afstand neemt toe naarmate men zich verder verwijdt van de Josse Leemanslaan.

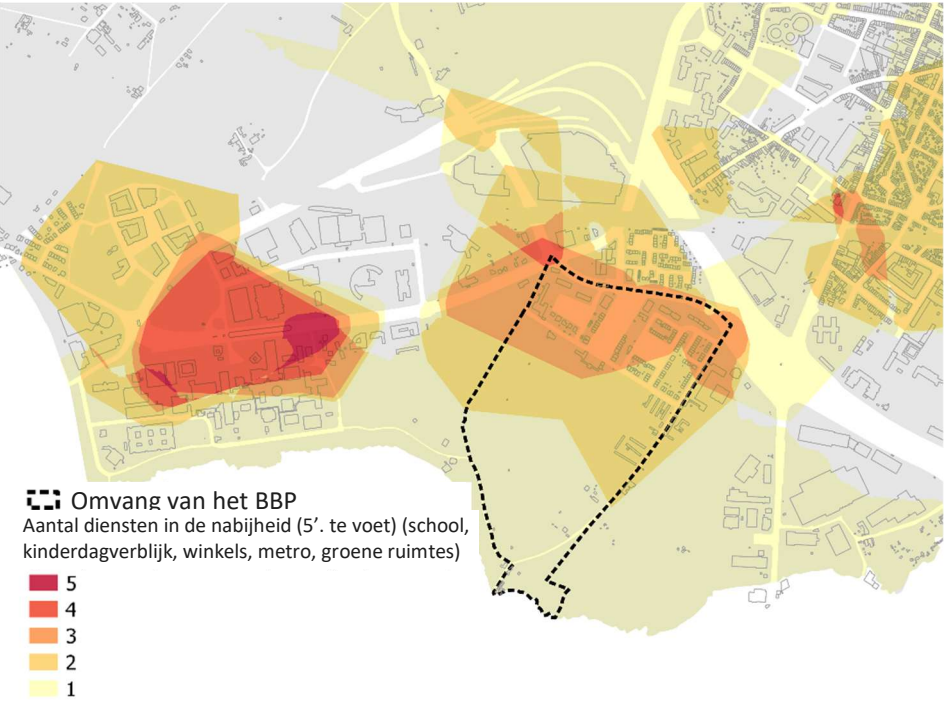
De wijk beschikt over scholen, crèches en grote handelszaken (Cora³, Decathlon...), maar telt weinig kleine buurtwinkels en sociale voorzieningen of voorzieningen voor sociale cohesie (zie volgende criterium).

31% van de oppervlakte van de wijk ligt in een gebied met een tekort aan openbare groene ruimten. Dat geldt vooral voor het bedrijventerrein Erasmus en een deel van de Erasmuscampus en voor de naaste omgeving van de Ring.

Onderstaande kaart toont de delen van de wijk waar de verdichting het meest houdbaar is. De perimeter van het BBP bevindt zich in een tussenpositie. De houdbaarheid van de verdichting neemt af naarmate men zich verder verwijdt van het metrostation. De Erasmussite beschikt over

³ De aanwezigheid van Cora in de buurt van de perimeter moet worden gerelativeerd in het licht van de actualiteit (april 2025). Er werd immers aangekondigd dat alle Cora-winkels in België zullen worden gesloten.

een metrotogang, buurtwinkels en een crèche en ligt niet ver van een nieuwe school. Zij leent zich dus het best voor verdichting. Een deel van deze voorzieningen is echter in de eerste plaats bestemd voor de gebruikers/het personeel/de studenten van de site, wat haar een beetje een bijzonder statuut verleent.



Isochroon van 5 min. wandelen ten opzichte van verschillende diensten (school, crèche, handelszaken, metro, groene ruimte) (BRAT, 2025).

TOEKOMSTIGE REFERENTIE TOESTAND

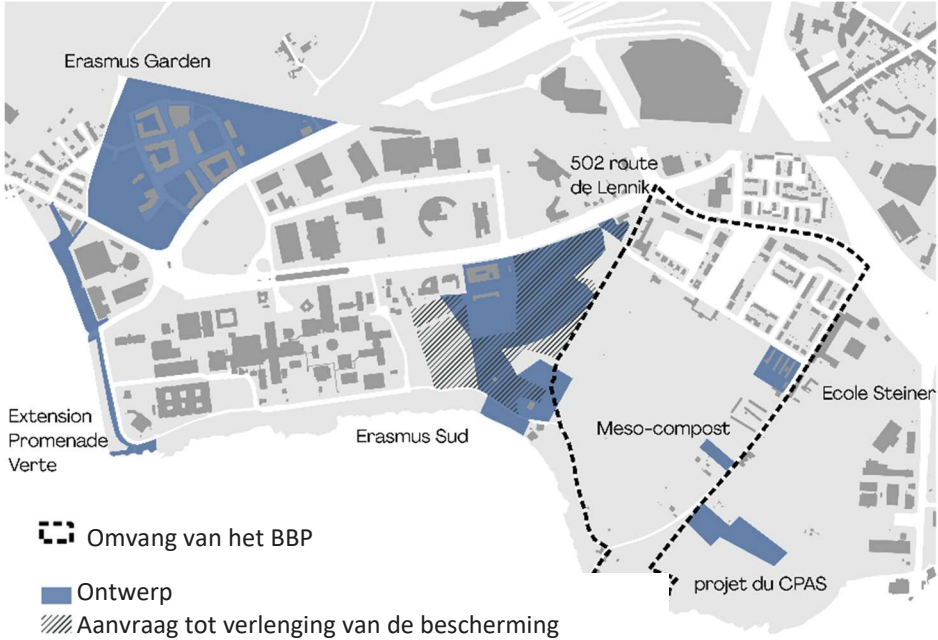
Projecties en evolutie

Volgens de Brusselse en gemeentelijke **bevolkingsprojecties** 2021-2030, gepubliceerd door het BISA, zal de bevolkingstoename tussen 2021 en 2030 respectievelijk +4,5% bedragen voor Anderlecht en +2,1% voor het hele Brussels Hoofdstedelijk Gewest. In totaal worden voor de gemeente tegen 2030 5.500 bijkomende inwoners verwacht ten opzichte van 2021, dat betekent ~300 woningen per jaar (één woning = 2.17 inwoners, zie gemiddelde gezinsgrootte in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest in 2019 – BISA).

In Anderlecht lopen verschillende woningprojecten waarmee aan die vraag kan worden beantwoord. Enkele grote projecten zijn (vanaf 2021): het project Klaverwijk van het Woningfonds (466 woningen), de projecten van CityDev (City Campus (70 woningen en 293 studentenwoningen), CityGate I (118 geconventioneerde woningen, geopend in 2020), CityGate II (254 sociale woningen, 108 geconventioneerde woningen) en CityGate III (16.000m² woningen), de ontwikkeling van de wijk Biestebroek (~4000 nieuwe woningen).

In de wijk die grenst aan het BBP lopen ook de volgende projecten:

- Het masterplan Erasmus-Zuid (dat nog niet door alle partijen is goedgekeurd) voorziet in bijkomende studentenwoningen;
- Het project Erasmus Gardens, dat vlak naast de wijk wordt ontwikkeld, omvat ~1300 woningen waaronder een residentie voor studenten (350 studentenwoningen), een rusthuis (160 woningen), sociale en daarmee gelijkgestelde woningen (206 OVM-woningen en 64 appartementen die worden verkocht door het Woningfonds);
- Het OCMW van de Stad Brussel heeft een stedenbouwkundig attest aangevraagd voor de bouw van 11 eengezinswoningen in de Vogelenzangstraat (in het beschermde landschap);
- Er werd ook een vergunning aangevraagd voor de ontwikkeling van 24 woningen en een hoeve op de Lenniksebaan 502 (naast Textilia). De Overlegcommissie gaf echter een ongunstig advies voor dit project.



Lokalisatie van de belangrijkste projecten in de wijk

Volgens het GPDO (2018): “Deze [tegen 2040 verwachte] bevolkingsgroei betekent dat er 3.000 tot 4.000 private en publieke woningen per jaar moeten bijgebouwd worden”. Op basis van de bestaande statistieken werden de demografische projecties sinds het GPDO naar beneden bijgesteld. Het aantal nieuwe inwoners per jaar wordt voor het hele Gewest eerder geschat op 3000 (en niet op 9 000 – 10 000 zoals in het GPDO), dus moeten er per jaar ~1 000 publieke en private woningen worden bijgebouwd.

De vraag naar sociale woningen is in het Gewest bijzonder groot: bijna 52 000 huishoudens zijn kandidaat-huurder voor een sociale woning in het BHG (BGHM, januari 2022).

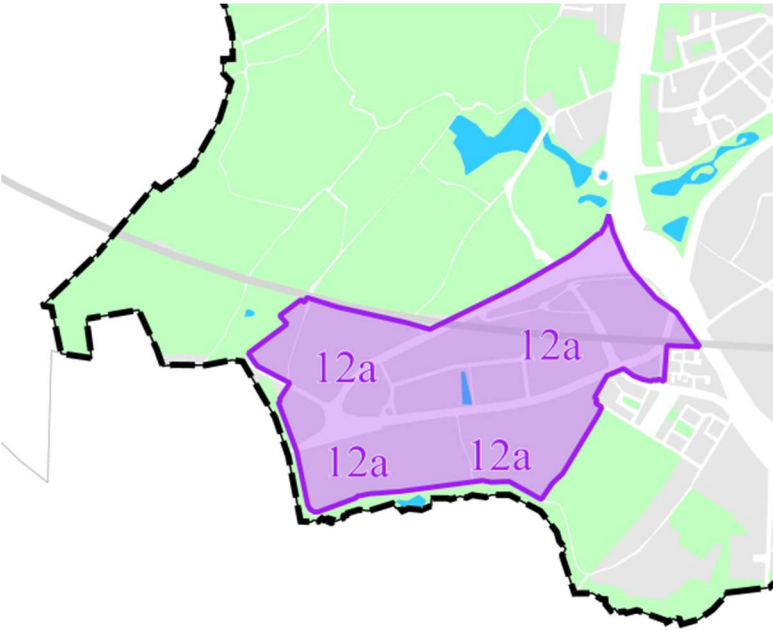
Volgens de Vlaamse Bouwmeester is er ook een tekort van 9 000 studentenwoningen in Brussel en Brik raamt het aantal bijkomende studentenkamers dat tegen 2030 vereist is op 20 000 à 55 000.

Evenwel dient benadrukt dat de wijk al heel wat studentenwoningen telt en plant, evenals sociale en daarmee gelijkgestelde woningen en woningen voor ouderen. Die voldoen aan de lokale en de bovenlokale vraag.

Plannen, programma's en projecten

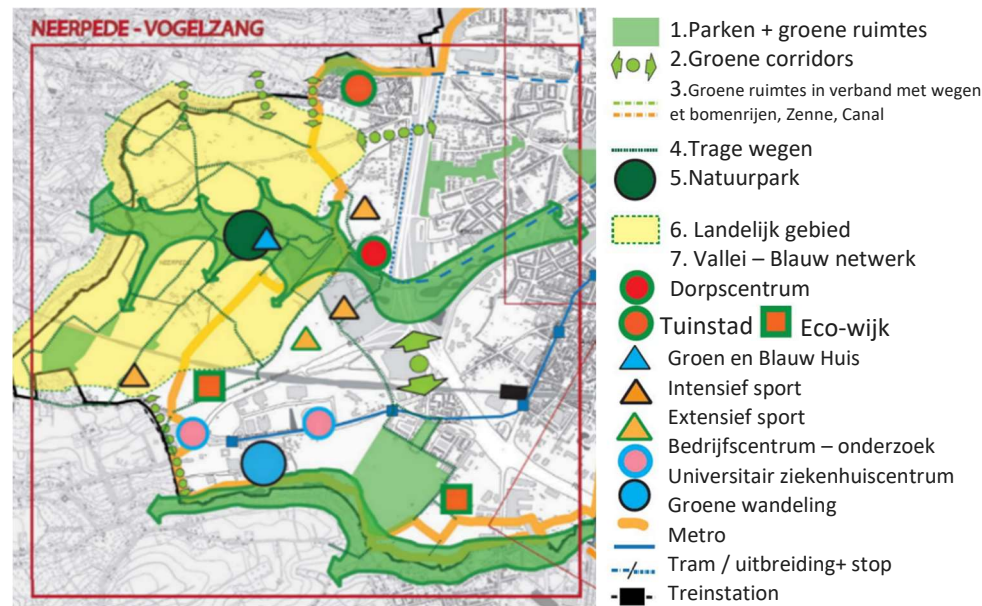
* Het Gewestelijk Huisvestingsplan wil voldoen aan de vraag naar woningen, met name sociale woningen.

* Het Gewestelijk Plan voor Duurzame Ontwikkeling beschouwt de Erasmuswijk als een prioritaire ontwikkelingspool. Deze pool bevat echter niet de perimeter van het BBP.



GPDO – Uittreksel uit de kaart van de grote grondreserves (prioritaire ontwikkelingspool Erasmus)

* Het Gemeentelijk Ontwikkelingsplan (2015) kondigt 4 grote projecten aan, “Neerpede – Vogelzang”, “Centrum”, “Kuregem” en “Kanaal-Zuid”. Het gebied van het BBP ligt in de projectzone “Neerpede – Vogelenzang” waarvan de kaart hieronder volgt.



Kaart van de projectzone “Neerpede - Vogelzang” van het GemOP

Vanuit residentieel oogpunt plande het GemOP de realisatie van 2 ecowijken: één in het oosten van de perimeter van het BBP en één ter hoogte van het project Erasmus Gardens dat momenteel wordt ontwikkeld.

* De nieuwe GSV, Good Living, bevindt zich nog in de ontwerpfasen. Ze stelt zich met name tot doel om de diversiteit van de woningen te verzekeren en aan te moedigen, de leefkwaliteit en de flexibiliteit van het gebruik binnen de gebouwen te waarborgen en ervoor te zorgen dat bouwwerken en woonwijken in de loop van de tijd kunnen worden aangepast. Deze doelstellingen omvatten bijvoorbeeld overwegingen over de grootte van de ruimten, de noodzaak om te beschikken over een buitenruimte, de verlichting, enz.

Behoud van het BBP

De bestemmingen worden omkaderd door het BBP dat in het gebied waarop de opheffing betrekking heeft nauwelijks de ontwikkeling van bijkomende woningen mogelijk maakt aangezien het bijna volledig gerealiseerd is.

Sociale huisvesting moet in de daartoe voorbehouden gebieden van het BBP worden behouden.

UITDAGINGEN

- Als er nieuwe woningen worden gebouwd, verdichten op een houdbare en beheerste manier: dichtbij het openbaar vervoer, hoogwaardige groene en openbare ruimten en buurtvoorzieningen en -winkels (momenteel is er een tekort aan buurtwinkels in de wijk);
- De in de perimeter aanwezige sociale woningen vrijwaren;
- De diversiteit van het woningaanbod behouden.

INDICATOREN

Bevolkingsdichtheid in de wijk: 805,29 inw./km²

Percentage sociale of daarmee gelijkgestelde woningen in de perimeter: 23,81%

Percentage woonoppervlakten in de perimeter die op minder dan 5 min. wandelen van minstens drie van de volgende “diensten” zijn gelegen: metrostation, school, openbaar park: 60%

Ter informatie:

% typisch woongebied (BBP) in de perimeter op minder dan 5 minuten wandelen van het metrostation, een school en een openbaar park: 44%

% typisch woongebied (BBP) in de perimeter op minder dan 5 minuten wandelen van het metrostation, een school, buurtwinkels en een openbaar park: 0%

VOORZIENINGEN EN HANDELSZAKEN

BESTAANDE RECHTSTOESTAND

Ter herinnering: **volgens het GBP** omvat de perimeter van het BBP waarop de opheffing betrekking heeft twee gebieden voor voorzieningen van collectief belang of van openbare diensten (die zijn ingenomen door scholen). In de buurt van de perimeter waarop de opheffing betrekking heeft, liggen ook verschillende grote gebieden voor voorzieningen van collectief belang of van openbare diensten, waaronder de universitaire Erasmuscampus en, in het zuidoosten, een gebied voor sport- of vrijetijdsactiviteiten in de open lucht. Noch de perimeter noch de wijk omvat een lint voor handelskernen. Het GBP vermeldt wel een handelsgalerij ter hoogte van de Cora⁴.

Het BBP voorziet in de afbakening (en beperking) van de volgende gebieden:

- gebieden waar handel is toegelaten: ‘zones voor gegroepeerde volkswoningen’, halfopen bouwzones (uitsluitend zonder achteruitbouwstrook));
- gebieden waar voorzieningen de hoofdfunctie uitmaken: 3 ‘zones voor uitrustingen’ en een ‘zone met een publieke of semi-publieke bestemming’ (uitbreiding van de ziekenhuisactiviteiten). Openbare diensten zijn ook toegelaten in de bouwzones voor woningen (‘halfopen bouwzones’ en ‘zones voor gegroepeerde volkswoningen’).

Ook de GSV en de GemSV omkaderen een aantal elementen die een invloed hebben op de handelsdynamiek: de aparte toegangen tot de verdiepingen (GSV en GemSV), de expressie van de handelsactiviteit (GemSV), de plaatsing van reclame- en uithangborden (GSV en GemSV), de inrichting van terrassen en etalages in de openbare ruimte (GemSV).

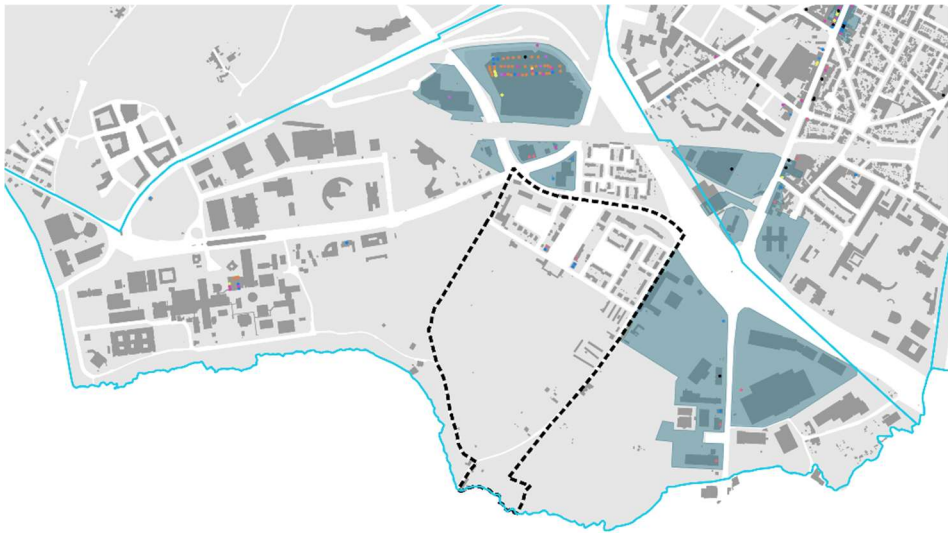
BESTAANDE FEITELIJKE TOESTAND

Handelszaken

De perimeter van het op te heffen BBP omvat weinig handelszaken. De meeste zijn gelinkt aan de begraafplaats (bloemenwinkels en cafés).

In de wijk zijn meer handelszaken gelegen, maar vooral groothandelszaken (Cora, Decathlon, IHPO, IKEA...) of handelszaken verbonden aan het Erasmusziekenhuis en horecazaken (Quick, KFC, restaurants...).

Een klein wijkcentrum ontbreekt in de wijk en buurtwinkels en zaken voor dagelijkse benodigdheden (slager, kruidenier, ...) zijn slechts beperkt aanwezig.



Handelsaanbod in de wijk, (HUB, 2024 ; BRAT, 2025)

Ook dient benadrukt dat de landbouwtestruimte Graines de Paysans in de Vogelenzangstraat rechtstreeks ter plaatse groenten verkoopt.

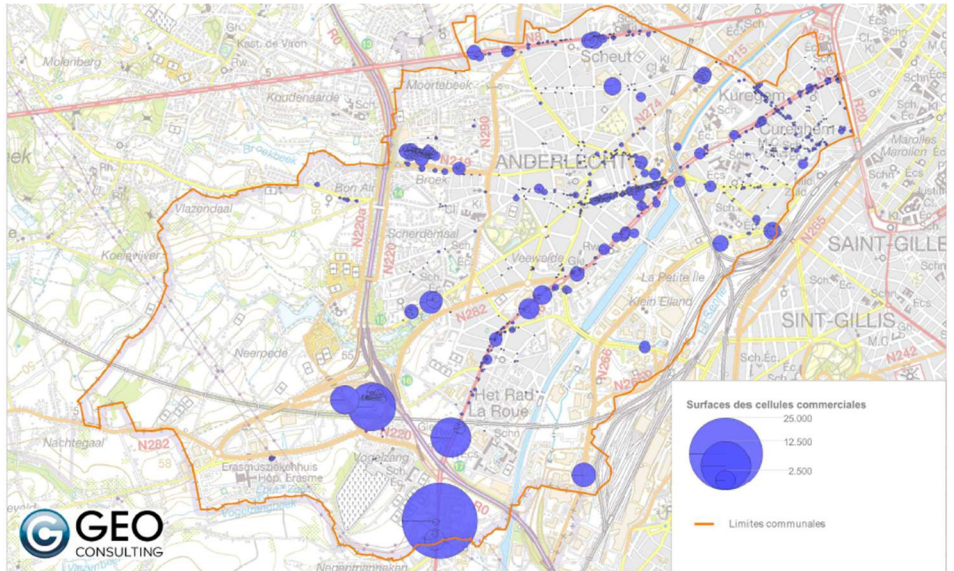
Op ruimere schaal is de dichtstbij gelegen handelskern die langs de Bergensesteenweg, vanaf de wijk Het Wiel-Bizet (aan de andere kant van de Ring) tot aan de Wayezstraat.



- Omvang van de PPAS
Typologie van winkels
- Lege commerciële cel
 - Huishoudelijke apparatuur
 - Apparatuur zorg voor de persoon
 - HoReCa
 - Vrije tijd
 - Dagelijkse producten
 - Diensten
 - Uitgaan en entertainment
 - Vervoer
 - Commerciële zone

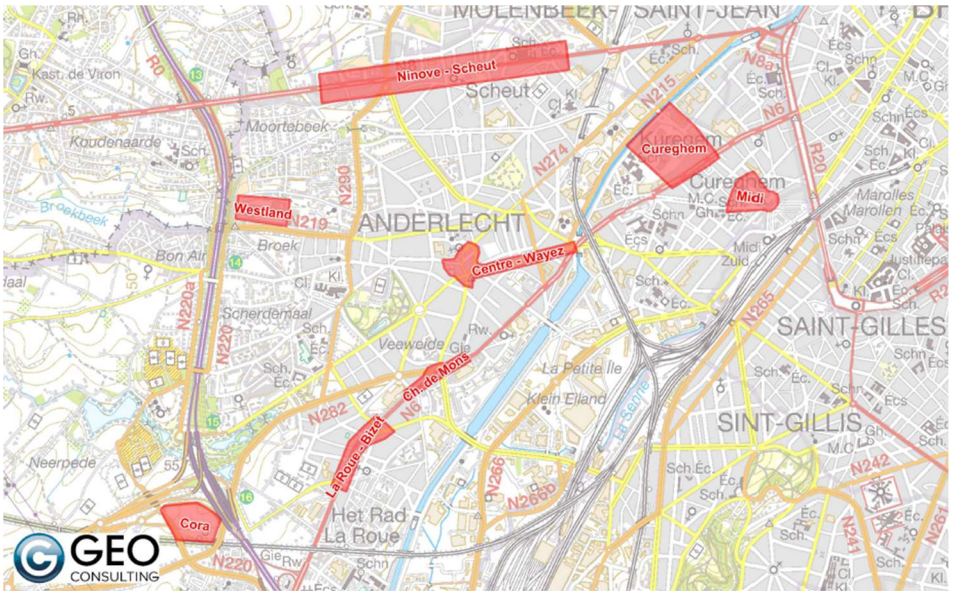
Handelsaanbod Anderlecht, (HUB, 2024 ; BRAT, 2025)

De grootste handelsoppervlakten liggen in de rand, met name rond de perimeter. (onderstaande kaart). Shopping Cora en de Bergensesteenweg zijn 2 van de grootste handelskernen van de gemeente.



Ligging en oppervlaktes van de handelskernen in Anderlecht (Commercieel en economisch ontwikkelingsschema van de gemeente, 2015)

Shopping Cora en de Bergensesteenweg zijn 2 van de grootste handelskernen van de gemeente.



Ligging en oppervlaktes van de handelskernen in Anderlecht (Commercieel en economisch ontwikkelingsschema van de gemeente, 2015)

⁴ De aanwezigheid van Cora in de buurt van de perimeter moet worden gerelativeerd in het licht van de actualiteit (april 2025). Er werd immers aangekondigd dat alle Cora-winkels in België zullen worden gesloten.

Op gemeentelijk niveau liggen leegstaande handelszaken verspreid zowel binnen de polen als buiten de handelskernen. In 2015 vermeldt het ontwikkelingsschema een leegstand van 11% die nog steeds toeneemt.

Horeca

In de wijk is een hotel gelegen (hotel Ibis in de zone Erasmus-Zuid), gelinkt aan de aanwezigheid van de nabijgelegen Erasmussite en grote ondernemingen zoals UCM.

Voorzieningen

De perimeter van het op te heffen BBP omvat een kerk en twee basisscholen:

- De gemeentelijke basisschool Les Asters;
- Een Steinerschool die momenteel leegstaat in afwachting van renovatie. Daarnaast werden tijdelijke gebouwen opgericht.

De wijk omvat ook een grote pool voor voorzieningen: de Erasmuscampus die een gewestelijke uitstraling geniet.

Daarnaast zijn er voorzieningen voor onderwijs en kinderopvang, sportvoorzieningen, ... Buurtvoorzieningen waarvan sommige een grotere uitstraling hebben, vanwege de vele bezoekers uit de wijk (werknemers van Erasmus of van de buurtbedrijven, ...) en/of de bijzonderheid van hun aanbod (bijvoorbeeld de Steinerschool).

Onderwijs en kinderopvang

Wat de collectieve voorzieningen voor kinderopvang betreft, toont onderstaande kaart het ruime aanbod aan opvangplaatsen voor kinderen jongeren van 3 jaar uit de wijk waar het BBP zich situeert. De wijk Vogelenzang-Erasmus geniet immers een dekking van 265% tegenover een gewestelijk gemiddelde van 39% (Wijkmonitoring, 2022).

Dat wordt verklaard door het beperkte aantal inwoners in de wijk en het kleine aandeel kinderen jonger dan 3 jaar. De vraag is dus klein (~55 kinderen) terwijl het aanbod in de wijk vrij groot is (146 plaatsen in 2021 volgens de gegevens van de Wijkmonitoring).

Er dient echter opgemerkt dat deze plaatsen worden aangeboden door de crèche van de Erasmuscampus en dat ze bij voorrang zijn voorbehouden voor het campuspersoneel en de studenten. De toegankelijkheid voor de inwoners is dus beperkt, ondanks een theoretisch groot aanbod.

In de buurt van de wijk werden ook twee nieuwe gemeentelijke opvangstructuren geopend: Les Jonquilles, voor 49 kinderen, aan de andere kant van de Ring (Lenniksebaan) en Les Coquelicots, op de site Erasmus Gardens, voor 36 kinderen.

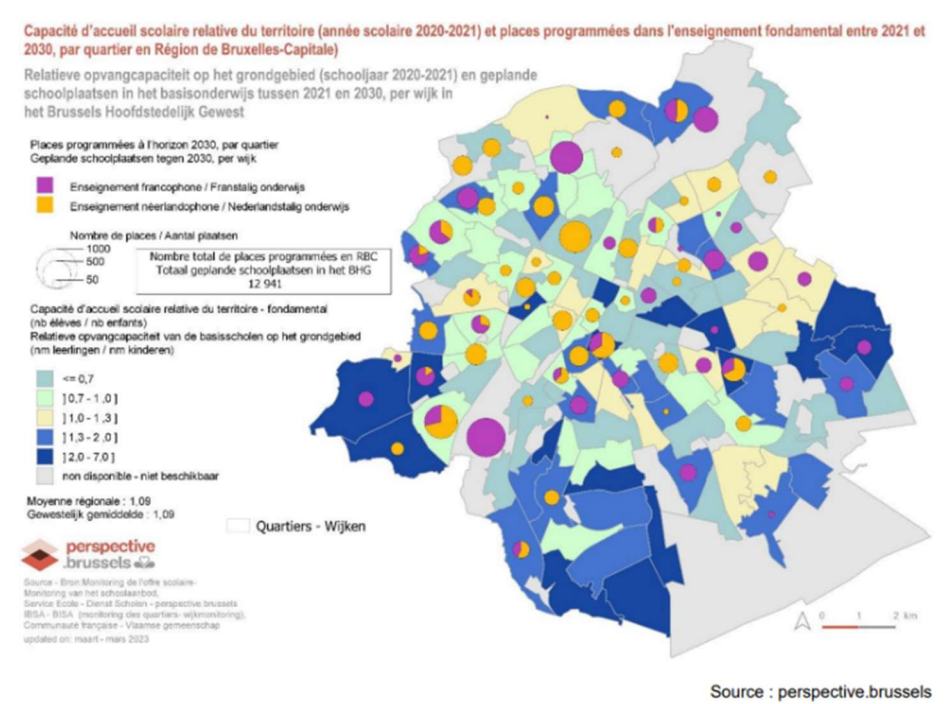
De perimeter van het BBP omvat geen opvangstructuur voor jonge kinderen.

Het schoolaanbod is in de wijk en in de perimeter van het op te heffen BBP wel groot:

- Basisscholen: De gemeentelijke basisschool en Les Asters, de Steinerschool binnen de perimeter van het BBP en het Sintt-Niklaasinstituut in het oosten van de perimeter van het BBP. In de nieuwe wijk Erasmus Gardens werd de nieuwe gemeenteschool “Les Pommiers” geopend;
- Middelbare scholen: in het oosten van de perimeter van het BBP (Sint-Niklaasinstituut) en op de Erasmuscampus (Institut professionnel Reine Fabiola);
- De Erasmuscampus en het aanbod van hoger onderwijs (ULB, Ilya Prigogine, Ecole de Santé Publique).

Dit grote aanbod en de vrij lage vraag in de wijk verklaart dat de schoolopvangcapaciteit een van de hoogste is in het Gewest (4,24 voor het kleuteronderwijs tegenover een gewestelijk gemiddelde van 1,07 en 4,45 voor het lager onderwijs en een gewestelijk gemiddelde van 1,11) (Wijkmonitoring, 2022-2023).

Ook hier dient benadrukt dat een deel van dit aanbod, net als de opvang van jonge kinderen, een ruime uitstraling heeft. De wijk omvat immers tal van functies die publiek aantrekken van verderaf en sommige onderwijsinstellingen hebben een specifiek aanbod (de Steinerschool, de scholen gespecialiseerd in medische opleidingen op de Erasmuscampus,...).



Aanbod aan voorzieningen - Perspective, 2024

Dat verklaart met name dat het aandeel leerlingen dat middelbaar onderwijs volgt in de buurt van hun woonplaats lager is dan het gewestelijke gemiddelde (5% tegenover gemiddeld 35,99%).

Gezondheid, welzijn en cultuur

De Erasmuscampus, gelegen in de wijk, is een belangrijke gewestelijke gezondheidspool met onder meer het universitair Erasmusziekenhuis, het Institut Bordet, een dag- en opvangcentrum voor personen met een handicap, ... De wijk Vogelenzang-Erasmus telt 1,62 artsen/1000 inwoners (volgens BISA 2017), tegenover een gewestelijk gemiddelde van 1,23. In Brussel ligt de grens van het tekort op 0,9 artsen per 1000 inwoners.

Volgens het besluit van 19 december 2024 – Besluit van het Verenigd College van de Gemeenschappelijke Gemeenschapscommissie betreffende de ondersteuning van de multidisciplinaire praktijken en jonge artsen, behoort wijk ‘54 – Vogelenzang – Erasmus’ echter tot de wijken met een huisartsentekort. Gezien de ligging van de perimeter naast het ziekenhuiscentrum Erasmus en de analyse van de medische persgroep RMN die op 27 januari 2025 verscheen in “Le Spécialiste” (“Les quartiers en pénurie de généralistes à Bruxelles : une cartographie en question”) die stelt dat de gegevens over de criteria voor tekorten verouderd zijn, menen wij dat de wijk geen huisartsentekort heeft. (<https://www.lespecialiste.be/fr/actualites/socio-professionnel/les-quartiers-en-penurie-de-generalistes-a-bruxelles-une-nouvelle-cartographie-en-question.html>)

In de wijk zijn ook 4 rust- en verzorgingstehuizen gelegen (2 binnen de perimeter van het BBP) waarvan er één is gespecialiseerd in de behandeling van Alzheimerpatiënten.

Sociale of culturele voorzieningen, behalve de activiteiten die verband houden met de werking van de Erasmuscampus, zijn in de wijk niet aanwezig.

Sport en spel

In de wijk zijn verschillende sportinfrastructuren gelegen:

- Sportcomplex Vogelenzang, een gemeentelijke infrastructuur met verschillende voetbalvelden;
- De infrastructuur van de scholen in de wijk (Les Asters, de ULB, het Sint-Niklaasinstituut, de Steinerschool);
- Vrij toegankelijke speelinfrastructuren (in de openbare ruimte), met name tafeltennis in de residentiële wijk aan de andere kant van de J. Leemanslaan ten opzichte van het BBP en een speelpleintje in het park op het binnenterrein van het huizenblok.



Kaart van de sportinfrastructuur in de wijk (sport.brussels)

In de buurt van de wijk liggen de sportvelden Corneille Barca (achter Erasmus Gardens), de sportinfrastructuur van de CERIA-site (waaronder een zwembad) aan de andere kant van de Ring en de sportpool Neerpede aan de andere kant van de spoorweg.

Aménagements sportifs publics – densité par quartier

Openbare sportfaciliteiten – dichtheid per wijk

Nombre d'aménagements publics pour 10 000 hab.
Aantal openbare faciliteiten per 10.000 inwoners

— aucun - geen
— < 3
— 3 - 8
— > 8
— Non disponible - niet beschikbaar
(nombre d'habitants - aantal inwoners < 1000)

— Commune - Gemeente
— Quartier - Wijk

Densité régionale - Gewestelijk dichtheid:
7 aménagements publics pour 10 000 habitants
7 openbare faciliteiten per 10.000 inwoners

0 1 2 km

perspective
brussels
Source : sport.brussels

Aanbod aan voorzieningen – Perspective, 2024

In de wijk zijn twee speelpleintjes gelegen waarvan één binnen de perimeter van het BBP (in het park op het binnenterrein van het huizenblok). Het infrastructuraanbod is vrij beperkt, maar de speelpleinen liggen in het midden van de twee residentiële wijken. Dit aanbod, vergeleken met het aantal kinderen in de leeftijd voor speelpleinen, impliceert dat de wijk geen prioritair interventiegebied is in de strategie 2022 voor de ontwikkeling van het speeln netwerk.

Prioritaire actiegebieden 2022

Spel 2022

• Openbare speelplaatsen

Prioritaire zones

■ Prioritair actiegebied 1

■ Prioritair actiegebied 2

Groene ruimtes 2021

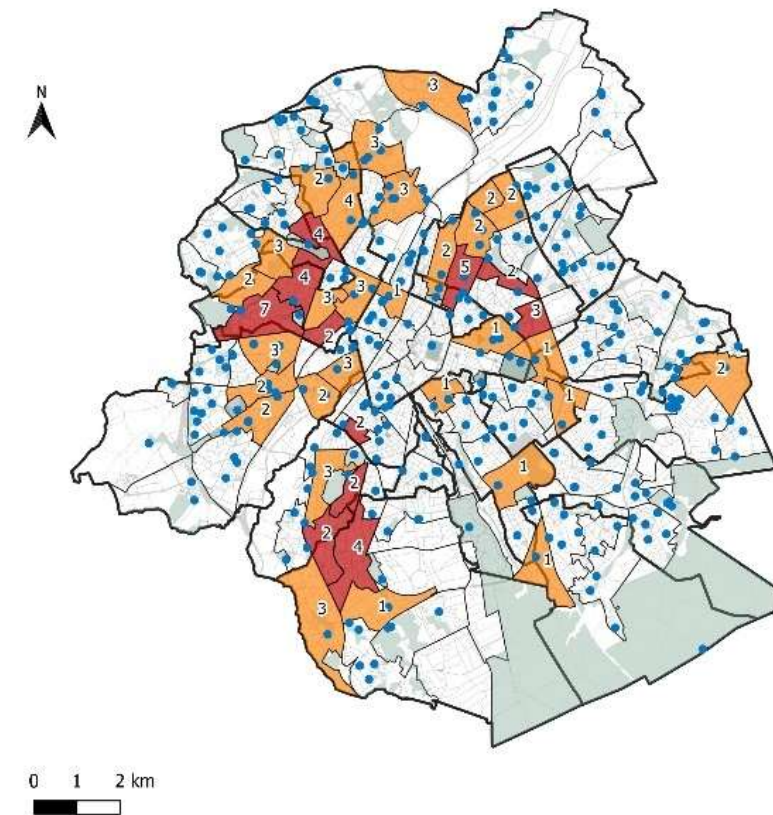
■ Groene ruimtes

Administratieve grenzen

□ Gemeentegrenzen

□ Wijkmonitoring

■ Wegen



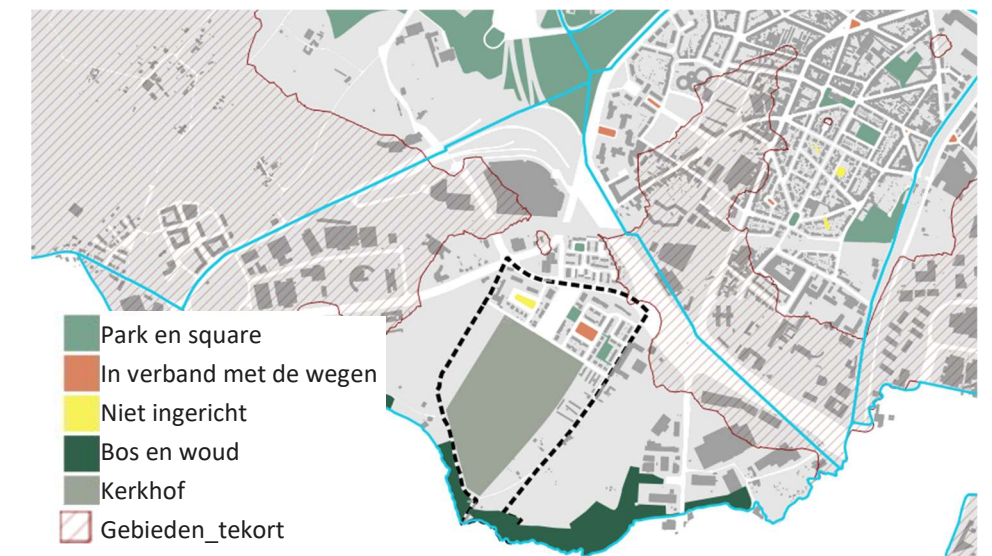
Strategie voor de ontwikkeling van het speennetwerk in het BHG (Leefmilieu Brussel)

Voor het publiek toegankelijke groene ruimten

De perimeter van het op te heffen BBP omvat tal van groene ruimten die toegankelijk zijn voor het publiek. De belangrijkste daarvan is de begraafplaats. Er zijn ook verschillende wijkparken en -squares. Ook in de residentiële wijk aan de andere kant van de laan is een wijkparkje aanwezig.

Langs de perimeter van het BBP, langs de Vogelzangbeek, loopt de Groene Wandeling.

In het algemeen zijn er in de wijk geen andere voor het publiek toegankelijke groene ruimten. Dat verklaart waarom een deel van de wijk wordt beschouwd als een zone met een tekort (het bedrijventerrein van Citydev en een deel van de Erasmus-site en de naaste omgeving van de Ring).

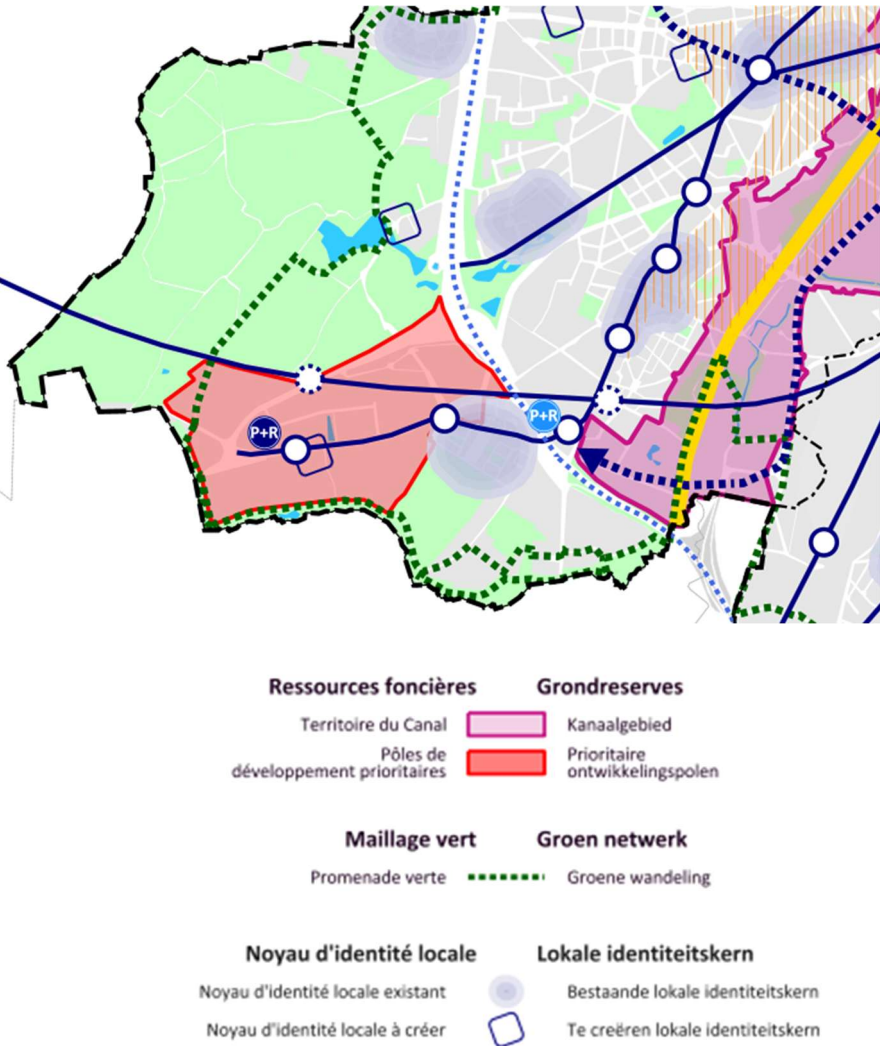


Kaart van de voor het publiek toegankelijke groene ruimten en van de zone met een tekort (gearceerd) (geodata, Leefmilieu Brussel)

TOEKOMSTIGE REFERENTIETOESTAND

Het **GPDO** identificeert binnen de perimeter van het BBP de Britse Soldaatlaan als een wijkcentrum. Dit deel van het BBP is ook opgenomen als bestaande lokale identiteitskern (LIK).

Ook het stadsproject voorziet in de wijk de aanwezigheid, in het westen, van een universiteitspool (U), de Erasmuscampus van de ULB waarbinnen een LIK zou moeten worden gecreëerd. De Erasmuszone en haar naaste omgeving is ook opgenomen als prioritaire ontwikkelingspool. Die omvat echter niet de perimeter van het op te heffen BBP.



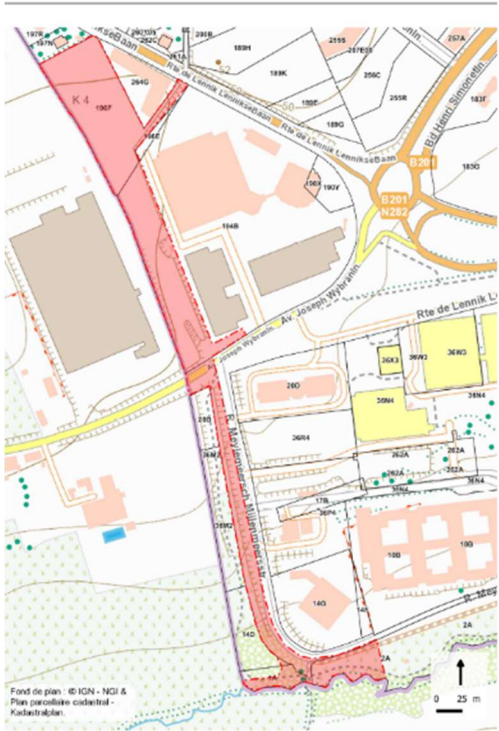
Kaart “Stadsproject” van het GPDO

Het **Economisch en Commercieel Ontwikkelingsschema** van de gemeente Anderlecht geeft enkele algemene aanbevelingen. Onder meer: verbetering van de verbindingen tussen de polen, promoten van de commerciële verdichting (verspreiding beperken), handhaven van een voldoende aanbod aan buurtwinkels.

Het **Actieprogramma van de meerderheid 2024-2030** vermeldt de ambitie “Subsidies zoeken om sportcentra te renoveren en te ontwikkelen zoals [...] Vogelenzang.”

Binnen de perimeter van het BBP in de wijk lopen de volgende **projecten** voor voorzieningen en handelszaken:

- Een vergunningsaanvraag voor de verlenging van de Groene Wandeling vanaf de Vogelenzangvallei tot aan de Ketelstraat, langs de gewestgrens, wordt momenteel onderzocht. Het project beantwoordt aan het tekort aan voor het publiek toegankelijke groene ruimten op deze plaats.
- Het Masterplan Erasmus-Zuid (niet door alle partijen goedgekeurd) voorziet in de aanleg van assen voor sport en wandelen. Er komen ook activiteitenruimten op de benedenverdiepingen van de studentenwoningen.



Plan van het deel van de Groene Wandeling dat wordt onderzocht (uittreksel uit de SV-aanvraag)

- De Steinerschool wordt momenteel gerenoveerd. Tijdens de duur van de werken zijn tijdelijke containers geïnstalleerd. Een eerste vergunning werd aangevraagd en verleend, maar momenteel wordt een wijzigingsontwerp uitgewerkt.
- De CBN Vogelzang heeft een voorstel ingediend om op het terrein tussen de tijdelijke Steinerschool en de definitieve school een speelruimte “Speelnatuur” in te richten. Het reservaat is immers een uitzonderlijk schrijn van groen, maar is niet bestemd voor spelen.

Rond de speelzone voorziet het voorgestelde plan toevluchtszones voor de fauna, met behoud van de bestaande struiken.

Behoud van het BBP

Omdat het BBP in bijna alle gebieden voorzieningen toelaat, zal het behoud ervan weinig impact hebben op deze functie. Het BBP is echter vrij beperkt wat de economische activiteiten betreft. Dat kan de ontwikkeling ervan bemoeilijken, wat indruist tegen de bepalingen van het GPDO.

UITDAGINGEN

- Een echt klein wijkcentrum (lokale identiteitskern) creëren in de Britse Soldaatlaan en er met name buurtwinkels ontwikkelen;
- Voor het publiek toegankelijke groene ruimten behouden en ontwikkelen;
- De voorzieningen in de wijk behouden en ervoor zorgen dat ze toegankelijk zijn voor de wijkbewoners.

INDICATOREN

Op schaal van de wijk Vogelenzang – Erasmus:

- Aantal kinderopvangplaatsen per kind jonger dan 3 jaar: 2,65 (BISA, 2022)
- Relatieve opvangcapaciteit van de kleuterscholen op het grondgebied: 4,24 (leerlingen/kinderen) (BISA, 2022-2023)
- Relatieve opvangcapaciteit van lagere scholen op het grondgebied: 4,45 (leerlingen/kinderen) (BISA, 2022-2023)

Op schaal van de perimeter van de opheffing:

- Gebied met een tekort aan openbare groene ruimten: nee
- Gebied met een tekort aan speelruimte: nee
- Aantal voor het publiek toegankelijke groene ruimten: 5
- Aantal buurtwinkels: 0

ECONOMISCHE ACTIVITEITEN EN TRANSITIE (KANTOREN EN INDUSTRIE)

BESTAANDE RECHTSTOESTAND



De perimeter van het BBP omvat geen gebieden voor economische activiteiten volgens het **GBP**. De wijk omvat verschillende grote gebieden voor activiteiten:

- Gebieden voor stedelijke industrie (OGSO) langs de Bergensesteenweg;
- Het ondernemingsgebied in een stedelijke omgeving (OGSO) met het bedrijventerrein “Erasmus-Zuid” van Citydev;
- Een GSI met het bedrijventerrein “Erasmus” van Citydev en met de UCB;
- Een OGSO in het westen van de wijk.

Het **BBP** laat geen economische activiteiten toe, met uitzondering van handelsactiviteiten (zie eerder).

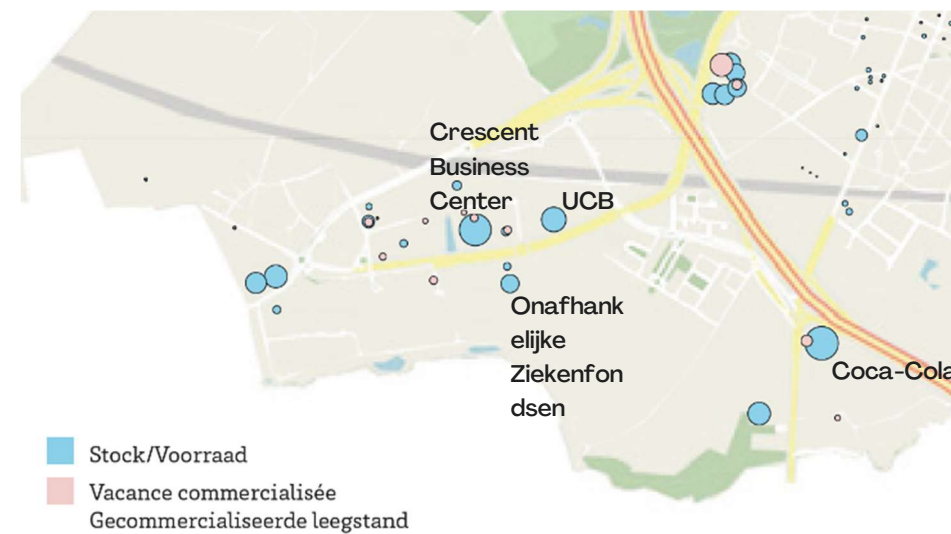
BESTAANDE FEITELIJKE TOESTAND

Buiten de perimeter van het BBP zijn er heel wat economische activiteiten in de wijk:

- De **gebieden voor stedelijke industrie** (GSI) op de Bergensesteenweg worden ingenomen door groothandelszaken (IKEA, KFC, Kräfel) en productieactiviteiten, en door kantoorgebouwen (maatschappelijke zetel van Coca-Cola);
- Het **ondernemingsgebied in een stedelijke omgeving** (OGSO) omvat het bedrijventerrein Citydev “Erasmus-Zuid” dat deels wordt ingenomen door kantoorgebouwen en stadslandbouw, maar ook door studentenwoningen, een rust- en verzorgingstehuis en hotel Ibis. Het masterplan Citydev dekt deze zone, evenals de aanvraag tot uitbreiding van het beschermde landschap Mijlenmeers;

- Het tegenover gelegen GSI omvat het bedrijventerrein van Citydev “Erasmus-Zuid” en de maatschappelijke zetel van de UCB;
- Ten slotte omvat het OGSO, ten westen van de wijk, de dienst Groene Ruimten van de gemeente Anderlecht, het Erasmus Medical Center, productieactiviteiten en een nieuw gemengd residentieel project (Lenniksebaan).

De wijk bevat ook tal van **kantoorgebouwen**. De belangrijkste daarvan voor de wijk zijn de maatschappelijke zetels van Coca-Cola en de UCM, het Crescent Business Center en de Onafhankelijke Ziekenfondsen.



Overzicht van het kantorenpark - Kantoorvoorraad 2022 (Perspective)

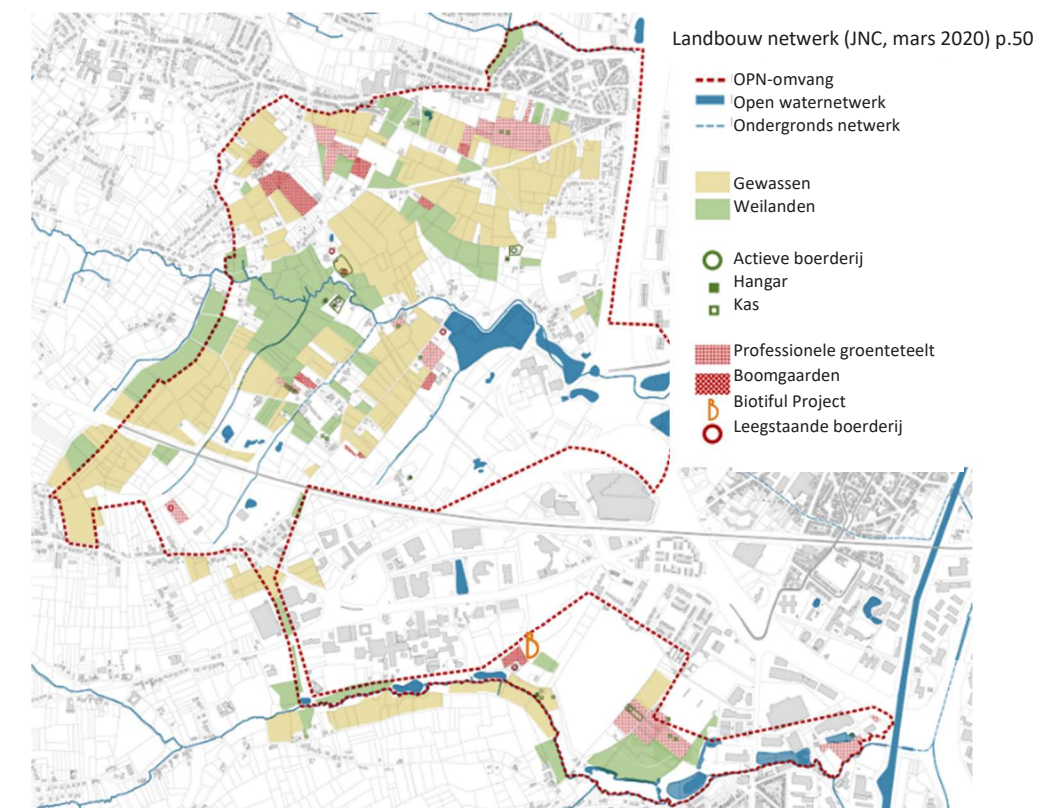
Ook talrijke **productieactiviteiten** zijn in de wijk aanwezig, vooral op het bedrijventerrein Erasmus (Distriplus, GmPC...) en op de Bergensesteenweg (sorteercentrum van Spullenhulp...).

De wijk en de perimeter van het BBP worden ook gekenmerkt door de aanwezigheid van **stadslandbouw** die de laatste jaren volop wordt ontwikkeld:

- in de Vogelenzangstraat worden nieuwe dynamieken en praktijken ingeplant: een **landbouwtestruimte** “Graines de Paysans” en de renovatie van het Kattenkasteel dat ter beschikking wordt gesteld aan de verenigingen Le Début des Haricots en CBN Vogelenzang. In de testruimte kan een landbouwactiviteit worden uitgetest in een beveiligd kader in Anderlecht: 9 projecten (tuinbouw, thee- en bloemenproductie) kunnen er gelijktijdig worden opgestart met individuele begeleiding (grond, juridisch, financieel, technisch en commercieel) dankzij de terbeschikkingstelling van gronden, infrastructuur (serres, bergplaatsen ...) en gereedschap (motorploeg, zaaimachine, ...).
- Het project **Biotiful**, een tijdelijk project voor de verkoop van biologische groenten en fruit en de opleiding van werkzoekenden tot

biotuinbouw, wordt gedragen door de Mission Locale van Sint-Gillis, een vzw die werkt rond socioprofessionele inschakeling. Het project beslaat 40 are op de site Erasmus-Zuid, tussen de kantoorgebouwen en de Mijlenmeershoeve. Vandaag beschikt het over 4 serres.

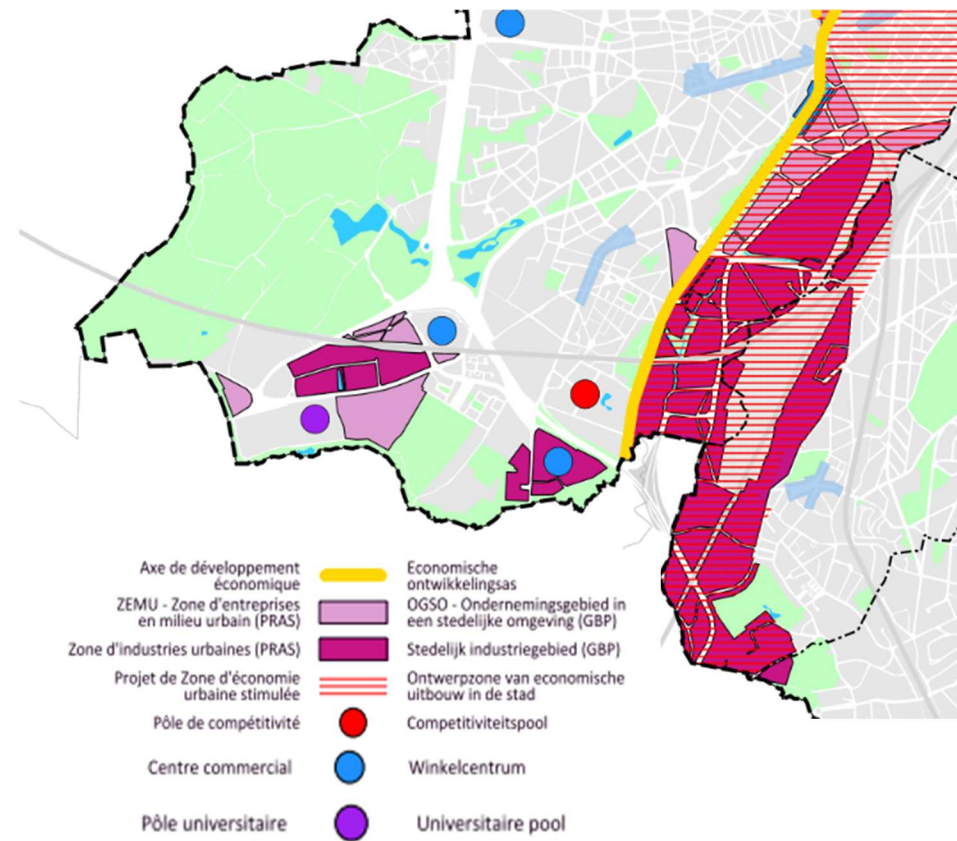
In de omgeving liggen ook landbouwgronden in Neerpede en in het Vlaamse Gewest (aan de andere kant van Vogelenzang), evenals moestuinen in de Zuenstraat (aan de andere kant van de Bergensesteenweg), op een braakliggend veld dat deels wordt bebouwd en waarvan Leefmilieu Brussel het beheer heeft overgenomen om er een openbaar park van te maken.



Kaart van het landbouwnetwerk – Operationeel Plan Neerpede (LB, 2020) en projectruimte Biotiful ()

TOEKOMSTIGE REFERENTIE TOESTAND

Logischerwijs zijn in het **GPDO** de belangrijkste zones voor economische activiteiten van de wijk opgenomen (GSI en OGSO), maar ook twee handelscentra op de Bergensesteenweg en de Cora, evenals de Erasmussite als universitaire pool. De perimeter van het op te heffen BBP is niet opgenomen in de economische ontwikkelingsstrategie van het GPDO.



Kaart van de Economische ontwikkeling (GPDO, 2018)

- De gemeente Anderlecht kreeg een stedenbouwkundige vergunning voor de oprichting van een mesocompost in de Vogelenzangstraat, binnen de perimeter van het BBP.

Behoud van het BBP:

- In de halfopen bouwzone zijn volgens het BBP geen economische activiteiten toegelaten, met uitzondering van detailhandel en handelszaken en ambachten die zijn verbonden aan de begraafplaats. Vrije beroepen zijn er verboden, maar zijn in de feitelijke toestand wel aanwezig.
- De stadslandbouwactiviteiten binnen de perimeter stemmen niet overeen met het BBP. Ze liggen immers in de naaste omgeving van de begraafplaats die is voorbehouden voor de uitbreiding ervan.

UITDAGINGEN

- Binnen de perimeter van het BBP kleine activiteiten (kleine werkplaatsen, vrije beroepen, ...) toelaten die verenigbaar zijn met de huisvestingsfunctie;
- De stadslandbouw handhaven;
- Productieactiviteiten (met uitzondering van de voormelde kleine werkplaatsen en ruimten) en kantoorgebouwen plaatsen in de zones buiten de perimeter die daarvoor bestemd zijn.

INDICATOREN

Oppervlakte van de perimeter die wordt ingenomen door stadslandbouw: 2,6%

- Het Operationeel Plan voor Neerpede, voltooid in 2020, bepaalt strategische doelstellingen voor de aanleg en het beheer van de groene ruimten buiten de Ring in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, incl. de Vogelzangbeekvallei. Het plan beoogt onder meer een betere continuïteit van de Groene Wandeling, de bescherming van de natuurlijke ruimten en de ontwikkeling van de stadslandbouw.
- Het Masterplan Erasmus-Zuid (niet door alle partijen goedgekeurd) voorziet in de aanleg van de site voor verschillende projecten en economische activiteiten. In het bijzonder worden laboratorium-, kantoor- en logistieke ruimten voorzien op de Lenniksebaan, evenals 2,8 hectare landbouwruimten (tuinbouw en boomgaarden) ten zuiden van de site langs de Vogelzangbeek.

GELUID EN TRILLINGEN

BESTAANDE RECHTSTOESTAND

Het besluit van 21 november 2002 betreffende de strijd tegen het buurtlawaaï bepaalt de maximale geluidsdrempels die niet mogen worden overschreden door elke hoorbare geluidsbron in de buurt van deze bron. Er bestaan verschillende drempels afhankelijk van de plaats waar de hinder wordt waargenomen, maar ook afhankelijk van het uur van de dag, de dag van de week en de stedenbouwkundige bestemming van het gebied zoals bepaald in het GBP.

Het gebied waarop de opheffing van het BBP betrekking heeft, is vooral gelegen in zone 1 waar de strengste normen gelden. De uitbreidingszone van de begraafplaats in de Vogelenzangstraat is echter gelegen in zone 2 en de site van de Steinerschool en de school Les Asters in zone 3.



- Legende**
- gebied 1: woongebieden met residentieel karakter, groengebieden, gebieden met hoogbiologische waarde, parkgebieden, begraafplaatsgebieden, bosgebieden
 - gebied 2: typische woongebieden
 - gebied 3: gemengde gebieden, gebieden voor sport- en vrijetijdsactiviteiten in de open lucht, landbouwgebieden, gebieden voor uitrustingen van collectief belang of van openbare diensten
 - gebied 4: gebieden van gewestelijk belang, sterk gemengde gebieden, ondernemingsgebieden in een stedelijke omgeving
 - gebied 5: administratiegebieden
 - gebied 6: stedelijke industriegebieden, gebieden voor haven- en vervoeractiviteiten, spoorweggebieden, gebieden van gewestelijk belang met uitgestelde aanleg

Geluidszone, Leefmilieu Brussel, 2018

	Lu.	Ma	Me	Je.	Ve.	Sa.	Di./ fériés
7h à 19h	A	A	A	A	A	B	C
19h à 22h	B	B	B	B	B	C	C
22h à 7h	C	C	C	C	C	C	C
	Période A		Période B		Période C		
Zone 1	42		36		30		
Zone 2	45		39		33		
Zone 3	48		42		36		
Zone 4	51		45		39		
Zone 5	54		48		42		
Zone 6	60		54		48		

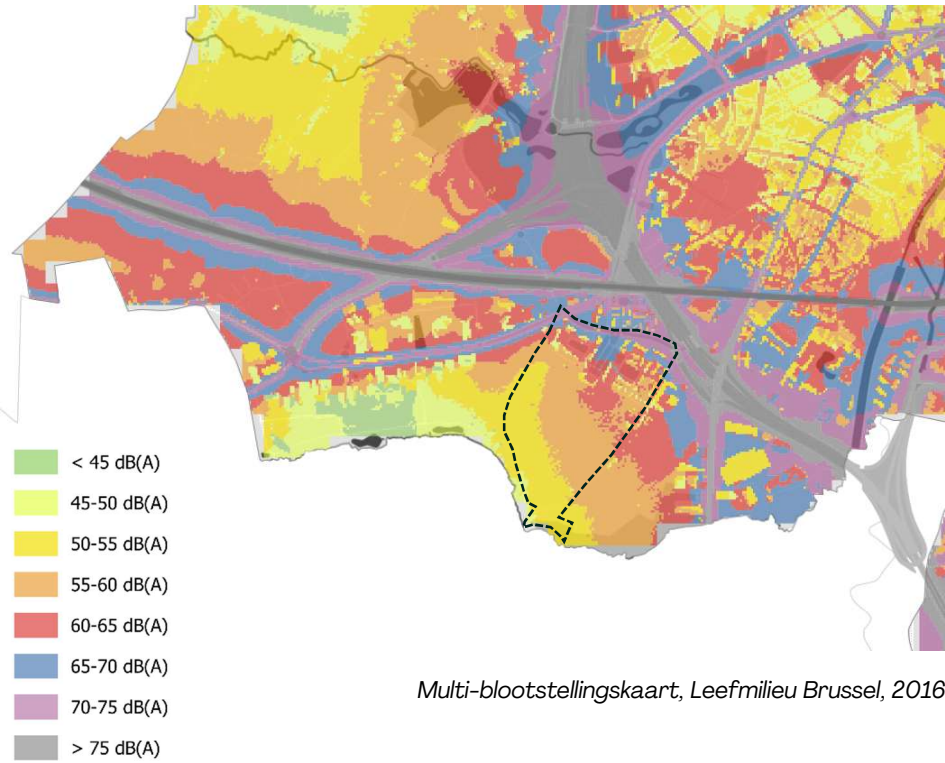
Drempelwaarden van specifiek geluid (Lsp) gegenereerd door de ingedeelde inrichtingen, van toepassing naargelang de tijdsperiode en de zone (waarden in dB(A)) (Leefmilieu Brussel)

In het Brussels Hoofdstedelijk Gewest is de drempel van het globale geluidsniveau Lden (voor alle geluidsbronnen, zonder onderscheid) vastgelegd op 68dB(A). Bij overschrijding van deze drempel wordt de akoestische situatie voor de inwoners als zorgwekkend beschouwd en is een tussenkomst van overheidswege vereist.

Het BBP bevat geen voorschriften op het gebied van geluid.

BESTAANDE FEITELIJKE TOESTAND

Onderstaande kaart toont de multiblootstelling aan de geluidsniveaus, veroorzaakt door het wegverkeer, het spoorwegverkeer en het luchtverkeer. Ter herinnering: het niveau Lden (day-evening-night level) is een equivalent niveau, geëvalueerd over een observatieperiode van 24 uur, maar waarbij de ogenblikkelijke geluidsniveaus die 's avonds en 's nachts worden gemeten worden bestraft (d.w.z. kunstmatig verhoogd) met respectievelijk 5 en 10 dB(A).



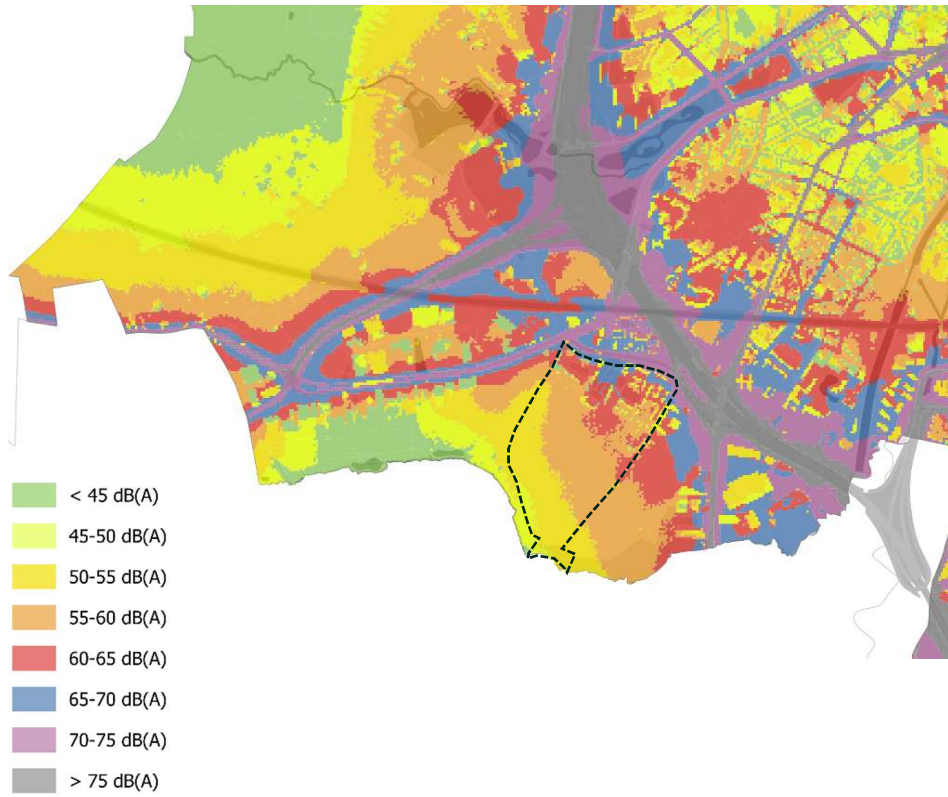
Multi-blootstellingskaart, Leefmilieu Brussel, 2016

Binnen de perimeter van het BBP worden in het zuidelijke deel aan de gewestgrens de laagste geluidsniveaus genoteerd, gaande tot minstens 45-50 dB(A). Aan de noordelijke rand van het BBP daarentegen zijn de geluidsniveaus het hoogst. De nabijgelegen Josse Leemanslaan genereert een geluidsniveau tussen 70 en 75 dB(A) en in de bebouwde zone, naarmate men zich verder verwijderd van de laan, neemt het geluidsniveau geleidelijk aan af. Een groot deel van de residentiële wijk noteert een geluidsniveau tussen 60-65dB(A). Dat geldt ook voor het noordelijke deel van de begraafplaats. De gebouwen in de Josse Leemanslaan kunnen fungeren als geluidsscherm, maar binnen de wijk staan de gebouwen vrijstaand, met grote onderlinge discontinuïteiten, en kunnen ze het geluidsniveau slechts voor een deel verlagen. In het parkgebied van het BBP op het binnenterrein van het huizenblok zijn de geluidsniveaus lager dan in de andere parken en de

Britse Soldaatlaan vormt een grote doorbreking die het geluid binnenlaat in de wijk.

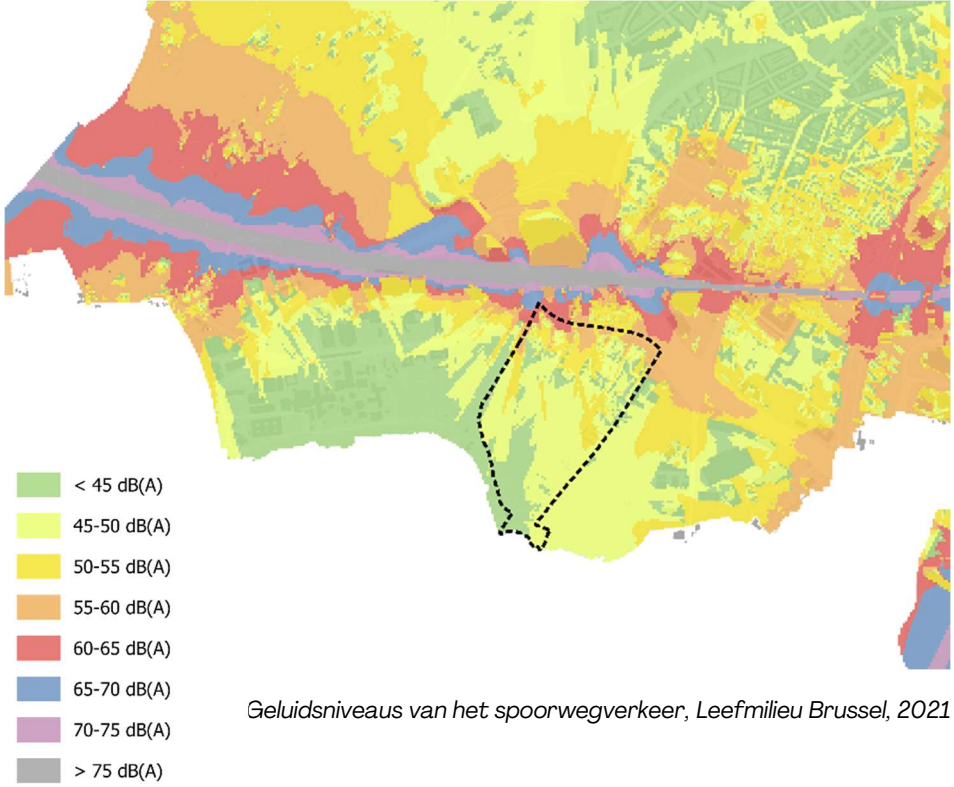
Buiten de grenzen van het BBP worden hoge geluidsniveaus waargenomen in de buurt van de Ring en de spoorwegen (> 75 dB(A)). Op de Lenniksebaan worden middelhoge geluidsniveaus genoteerd. In het bedrijventerrein van Citydev "Erasmus-Zuid" en op de Erasmuscampus zijn de geluidsniveaus laag tot zeer laag.

Vooraf het wegverkeer genereert hoge geluidsniveaus binnen het BBP: de multiblootstellingskaart en de geluidkaart van het wegverkeer zijn sterk gelijkend. De wegen met de hoogste geluidsniveaus zijn de Ring (waar de snelheid beperkt is tot 100 km/u), de Bergensesteenweg en de Henri Simonetlaan (snelheidsbeperking van 50km/u). De Josse Leemanslaan en de Lenniksebaan, waar de snelheid eveneens is beperkt tot 50km/h, genereren geluidshinder maar in mindere mate.



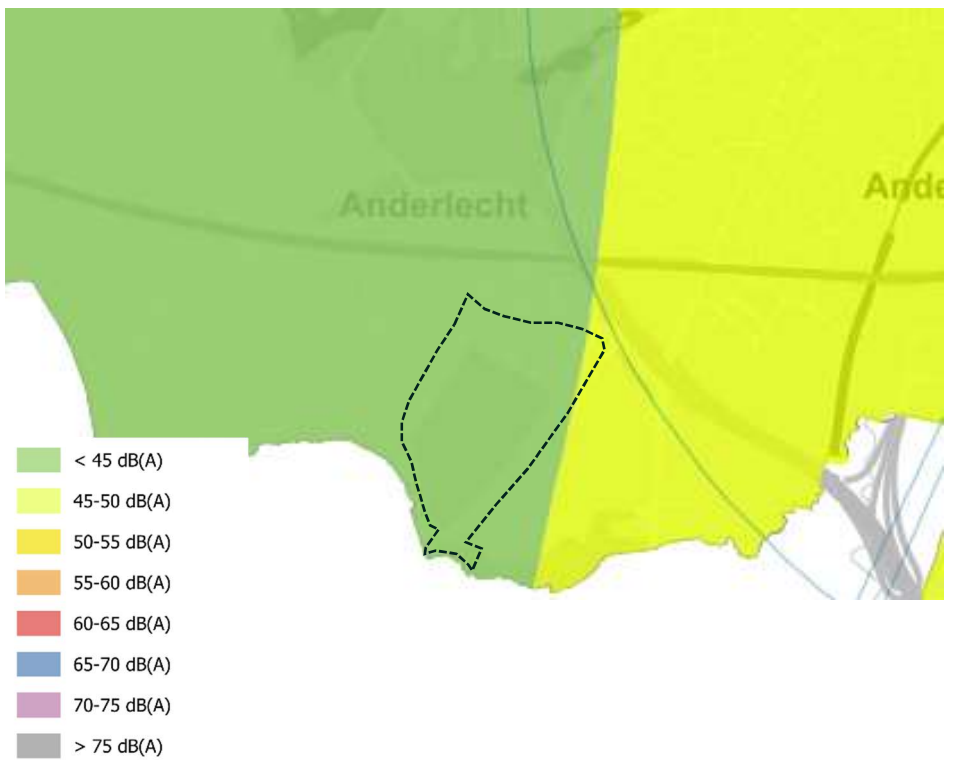
Geluidsniveaus van het wegverkeer, Leefmilieu Brussel, 2016

In de buurt van de perimeter van het BBP is ook het spoorwegverkeer een bron van geluidshinder voor de omliggende woningen. De omgeving van de Ring en de spoorlijn vormt een akoestisch zwart punt. De inwoners van de residentiële wijk ten noorden van de Josse Leemanslaan hebben een gezamenlijke klacht ingediend vanwege het geluid van het spoorwegverkeer.



Geluidsniveaus van het spoorwegverkeer, Leefmilieu Brussel, 2021

De wijk is weinig blootgesteld aan het geluid van het luchtverkeer. Het geluidsniveau ligt onder de 45 dB(A), behalve in de noordoostelijke hoek van de perimeter.



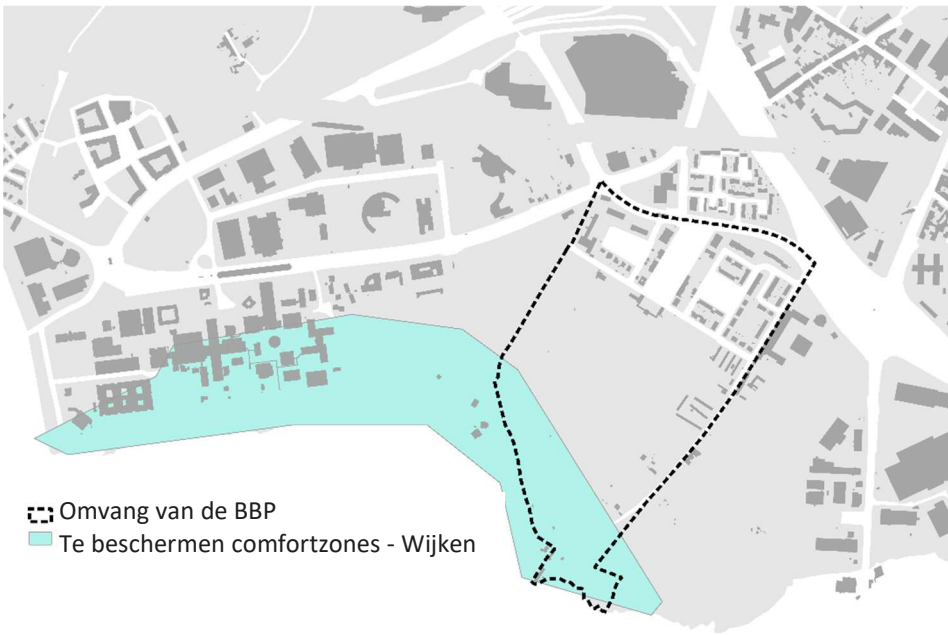
Geluidsniveaus van het luchtverkeer, Leefmilieu Brussel, 2016

De meeste trillingen worden veroorzaakt door het openbaar vervoer waaronder het spoorwegverkeer in het noorden, het ondergrondse metroverkeer en de bovengrondse doorgang van de bussen in de J. Leemanslaan.

De perimeter van het BBP omvat weinig activiteiten die zijn onderworpen aan het besluit van 21 november 2002 betreffende de strijd tegen de geluids- en trillingenhinder voortgebracht door de ingedeelde inrichtingen. De dichtstbijzijnde identificeerbare activiteiten die een impact kunnen hebben op de geluidsomgeving zijn de enkele handelszaken in de Britse Soldaatlaan. Die activiteiten kunnen geluidshinder veroorzaken door hun uitrustingen (ventilatiegroepen, koelinstallaties, compressoren ...) of door leveringen en /of buurtlawaaï. In de perimeter zijn ze echter heel beperkt aanwezig.

In de buurt van de perimeter zijn er verschillende bronnen van geluidshinder: de sportstadia in de Vogelenzangstraat, de bedrijventerreinen en de Erasmuscampus. Alleen het stadion ligt echter in de directe buurt van de perimeter van het BBP.

De Vogelzangbeekvallei wordt door Leefmilieu Brussel beschouwd als een te beschermen comfortzone (wijken).



Strategie akoestische comfortzones (Leefmilieu Brussel, 2025)

TOEKOMSTIGE REFERENTIETOESTAND

- Door de bevolkingsgroei en de stedelijke verdichting neemt ook het aantal bronnen van geluidshinder toe.
- Er wordt steeds vaker gebruik gemaakt van zachte verplaatsingswijzen en elektrische voertuigen die minder geluidshinder veroorzaken.

Plannen, programma's en projecten:

- Het **GPDO** wil onder meer een aangename, duurzame en aantrekkelijke leefomgeving ontwikkelen door de milieuhinder te beperken, onder meer door geluidshinder te bestrijden.
- Het Gewestelijk Mobiliteitsplan “Good Move” bepaalt doelstellingen voor een globaal beheer van de mobiliteit. De zachte en stillere verplaatsingswijzen krijgen er meer ruimte.
- In 2019 heeft de Brusselse Hoofdstedelijke Regering het plan quiet.brussels goedgekeurd dat zich tot doel stelt de gevolgen van geluidshinder op de gezondheid te verminderen, iedereen toegang te bieden tot rust en de aantrekkingskracht van de stad te vrijwaren. De strategie beoogt tevens minder verkeerslawaaï en wil stille zones vrijwaren.
- De nieuwe GSV “Good Living” is nog steeds niet gevalideerd. Ze wil bijdragen tot de realisatie van akoestische comfortzones, met name door een stille gevel op te leggen.
- Het Actieprogramma van de meerderheid 2024-2030 vermeldt de ambitie om “onze groenezones in Neerpede en Vogelenzang te beschermen door hen een echt bijzonder statuut te geven om nieuwe bouwprojecten of schadelijke vrijetijdsprojecten te voorkomen. Alle toegestane activiteiten moeten de integriteit van het gebied, zijn rust en de rijkdom van zijn biodiversiteit respecteren”.
- Enkele projecten in de buurt van het gebied van het BBP kunnen nieuwe bronnen van geluidshinder genereren:
 - Het mesocompostproject binnen de perimeter van het BBP, in de Vogelenzangstraat, kan geluidshinder genereren bij het omroeren van het afval. Deze hinder is echter zeer beperkt in de tijd: volgens het effectenrapport van het project wordt ze één keer per week gegenereerd gedurende 2 uur.
 - Ook het bedrijventerrein Erasmus-Zuid kan geluidshinder genereren vanwege de activiteiten op de site en het verkeer dat ze met zich meebrengen.

Behoud van het BBP

Geen wijziging

UITDAGINGEN

- Rekening houden met de beperkingen vanwege de nabijheid van de Ring en de J. Leemanslaan, bij eventuele afbraakprojecten (gebouwen die een geluidsscherm vormen) of bouwwerken (zorgen voor een stille gevel);
- De akoestische comfortzone beschermen.

INDICATOREN

% van de perimeter dat is gelegen in een zone met een Lden multiblootstelling hoger dan 65 dB : 9,3%

KWALITEIT VAN DE OPENBARE RUIMTEN VOOR VERPLAATSING EN VERBLIJF EN ACTIVERING VAN DE OPENBARE RUIMTE VIA DE BENEDENVERDIEPINGEN

BESTAANDE RECHTSTOESTAND

De Ring, de Lenniksebaan en de Bergensesteenweg zijn in het GBP opgenomen als structureerende ruimten. Deze wegen moeten dus de kwaliteit van het stedelijke landschap behouden en verbeteren.

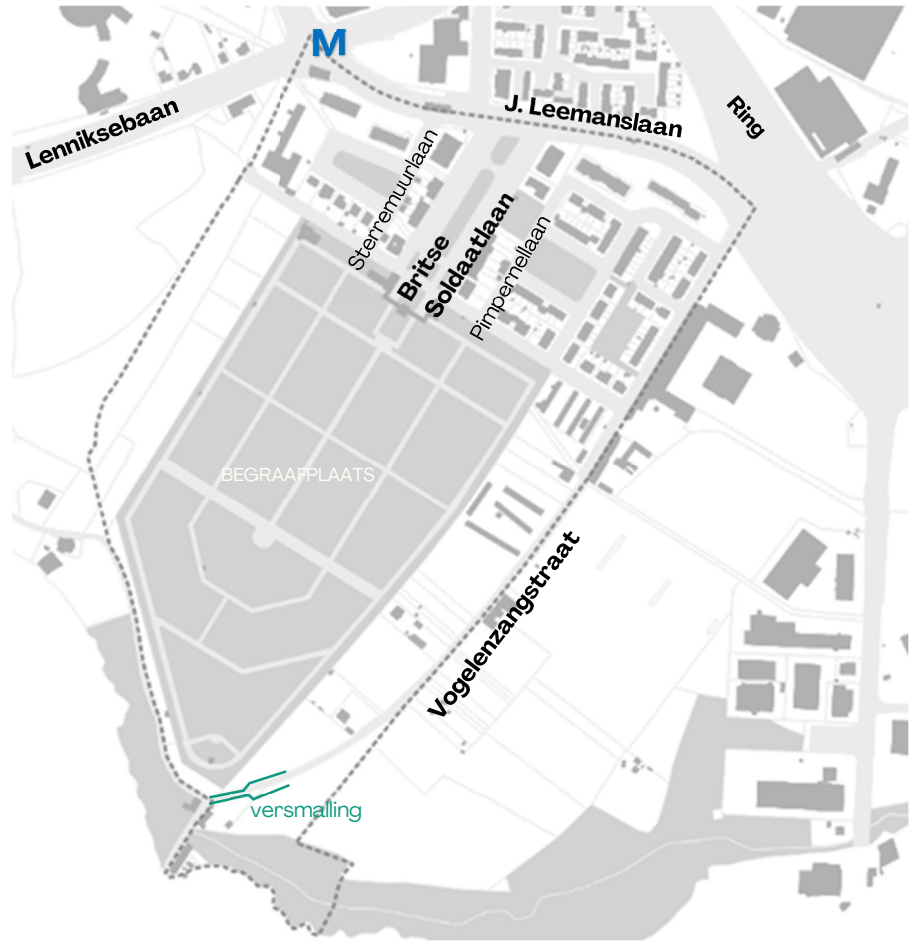
Titel VII van de GSV geeft de voorschriften betreffende de wegen, de toegangen ertoe en de naaste omgeving ervan.

Titel II van de Gemeentelijke Stedenbouwkundige Verordening (GemSV) regelt de inname van de openbare ruimte door terrassen, uitstallingen van koopwaar, braadspitten en verkoopautomaten om het comfort voor de voetgangers en de landschappelijke kwaliteiten van de openbare ruimte te vrijwaren.

Het luik “City Vision” van het Gewestelijk Mobiliteitsplan (GMP) koestert onder meer de ambitie om kwaliteitsvolle openbare ruimten aan te bieden om de mobiliteitsbehoeften te verzoenen met een goede levenskwaliteit voor de bewoners.

Het algemeen reglement op de begraafplaats bevat voorschriften voor begrafenissen, met name voor erebegrafenissen.

BESTAANDE FEITELIJKE TOESTAND



Ligging van de openbare ruimten die zijn beschreven in de bestaande feitelijke toestand

De openbare wegen

De Lenniksebaan overlapt de perimeter van het BBP ter hoogte van het kruispunt met de Josse Leemanslaan. Met 2 dubbele rijstroken en een breedte van meer dan 20m trekt ze vrij veel verkeer aan. Ondanks de groene bermen en de vrij brede voetpaden domineert het snelwegkarakter. Voetgangers kunnen enkel oversteken aan de kruispunten met verkeerslichten. Daardoor vormt deze verkeersader een barrière voor de noord-zuidverplaatsingen van de voetgangers.



Lenniksebaan (GoogleMaps 2024)

Ook de spoorweg en de Ring vormen barrières voor de noord-zuidverbindingen. Ze belemmeren de verplaatsingen naar de voorzieningen en handelszaken: Cora⁵ en Decathlon aan de andere kant van de spoorlijn, de voorzieningen en handelszaken van de Ceria-wijk aan de andere kant van de Ring.

Op de hoek van de Lenniksebaan en de Josse Leemanslaan ligt ook het metrostation Eddy Merckx. Op de plannen van het BBP is het nog niet aanwezig. Ter hoogte van het metrostation en zijn naaste omgeving verschilt de verharding van de rest van de voetpaden: er liggen geen betonstenen, maar tegels van blauwe steen. Tegenover het kruispunt staat een zitbank. Een wandelpad doorheen een beplante zone verbindt het station rechtstreeks met de residentiële wijk en met de school Les Asters. Het is aangelegd met dolomiet en dus niet erg geschikt voor PBM. Bovendien is het niet verlicht.

⁵ De aanwezigheid van Cora in de buurt van de perimeter moet worden gerelativeerd in het licht van de actualiteit (april 2025). Er werd immers aangekondigd dat alle Cora-winkels in België zullen worden gesloten.



Metrostation Eddy Merckx, Lenniksebaan (GoogleMaps 2024)

De Josse Leemanslaan is voorzien van een grote middenberm die een obstakel kan vormen, maar ook van vrij regelmatige oversteekplaatsen voor voetgangers. Bovendien is er veel groen en worden de voetpaden van de rijweg gescheiden door lage hagen. Ze heeft dus een zeer groen karakter en is geschikt voor verplaatsingen te voet. Op de middenberm van de laan, in de as van de Sterremuurlaan, bevindt zich ook een andere uitgang van het metrostation Eddy Merckx. Een verkeerslicht helpt de voetgangers om het wandelpad te bereiken.



Josse Leemanslaan (GoogleMaps 2024)

De Britse Soldaatlaan is een doodlopende weg die is opgevat als een park (dat was de intentie van het BBP). De berijdbare oppervlakte is echter vrij groot vanwege de autostromen die ze aantrekt. Dat is inherent aan het plan van het BBP dat een monumentale verkeersader met 2 rijbanen voorziet in de as van de begraafplaats. In de centrale delen liggen kasseien, de rest is geasfalteerd. Op verschillende plaatsen staan zitbanken.



Britse Soldaatlaan (GoogleMaps 2024)



Britse Soldaatlaan, 2025

Doordat er geen garage-inritten aanwezig langs deze as (volgens de intentie van het BBP) biedt deze laan een kwaliteitsvolle interface tussen de benedenverdiepingen en de openbare ruimte. In de buurt van de begraafplaats wordt de zone geactiveerd door 2 bloemisten en caféterrassen.

Omdat de ingang van de begraafplaats hoger gelegen is, vertoont de laan een hoogteverschil dat langs het westelijke voetpad meer uitgesproken is.

Ter hoogte van de lokale wegen die evenwijdig lopen met de Britse Soldaatlaan (de Sterremuurlaan en de Pimpernellaan) hebben de garages (die in de Britse Soldaatlaan niet zijn toegelaten) een impact op de kwaliteit van de openbare ruimte. Vanwege het tegenoverliggende park en de ruimten tussen de verschillende garageblokken domineren ze echter niet in de perceptie van de ruimte.

De aanwezigheid van wandelpaden draagt bij tot de 'begaanbaarheid' van de wijk en hun groene karakter ondersteunt het 'tuinwijkkarakter' van het gebied (zie onderstaande kaart). Deze paden bevorderen de voetgangersverplaatsingen doordat ze een aangename verbinding vormen tussen de parken. Ze worden doorgaans niet verlicht.



Pad naar het park op het binnenterrein van het huizenblok vanaf de Vogelenzangstraat.

De Vogelenzangstraat heeft haar landelijke karakter grotendeels bewaard. Het deel ten oosten van de perimeter heeft enkel voetpaden ter hoogte van de residentiële wijk en uitsluitend aan de kant van de woningen. Op die plaats is de straat breder dan in het zuidelijke deel (meer dan 5m). In de richting van de sport- en tuinbouvvelden is de straat minder dan 3 m breed en vertoont de rechterkant een talud (dat recent werd gewijzigd voor de tijdelijke installatie van schoolcontainers - zie thema "Ruimtelijke organisatie").

Meer in het zuiden, voordat men in het gehucht komt, is er een vernauwing die de doorgang voor de automobilisten belemmert. Voetgangers en fietsers kunnen er hun weg voortzetten, hetzij richting Sint-Pieters-Leeuw, hetzij langs de Vogelzangbeek. Op dit deel langs de valleibodem is de verharding nog vrij recent. In het midden liggen kasseien, aan de zijkant betonstroken.

De Vogelenzangstraat heeft over haar hele lengte een landelijk karakter, wat het wandelen bevordert. Het zuidelijke deel behoort tot de Groene Wandeling.



Vogelzangstraat in het oosten van de perimeter (residentiële wijk bovenaan, tuinbouw-/sportzone onderaan)



Vogelzangstraat, delen gelegen in de Groene Wandeling (links: ter hoogte van de vernauwing, rechts: evenwijdig met de Vogelzangbeek)



Paden (lichtgroen) en parken

De andere openbare ruimten

De begraafplaats is aangelegd als een Frans park. Tijdens het wandelen tussen de perken zijn interessante kunstwerken en prachtige, oude grafmonumenten te bewonderen. De 64 perken zijn afgebakend door hagen en de meeste zijn aangeduid met genummerde stenen paaltjes. Bezoekers doorkruisen er verschillende zones met zeer verschillende sferen. Met name het ereperk wordt gedomineerd door het herdenkingsmonument en één perk is voorbehouden voor historische graven (overgebracht van de oude begraafplaats).



Begraafplaats van Anderlecht (gemeentelijke toeristische brochure "Stap voor Stap, De begraafplaats van Anderlecht").

De Asterhoek en de Madeliefjeshoek zijn erg gelijkend. Het zijn grote squares met een centraal grasveld dat wordt begrensd door een dubbele rij platanen en wordt omringd door een rijbaan. Ze zijn uitgerust met vuilnisbakken. De Asterhoek, waar de school meer verkeer aantrekt, is drukker dan de Madeliefjeshoek die uitsluitend wordt omgeven door woningen. In de Madeliefjeshoek staan 2 zitbanken.

We vermelden ook het park op het binnenterrein van het huizenblok dat is voorzien van een speelplein.

TOEKOMSTIGE REFERENTietoestand

Plannen, programma's en projecten:

- In het GPDO is de residentiële zone in vooral de Britse Soldaatlaan opgenomen als “wijkcentrum/bestaande lokale identiteitskern”. Deze kernen zijn structurerende elementen van de buurtstad die worden geïdentificeerd als lokale centra. Volgens het GPDO zullen die lokale identiteitskernen versterkt worden en vanuit een fysiek oogpunt in kwaliteit verbeterd worden:
 - Open en inclusief karakter van de openbare ruimte die is ontworpen op maat van de voetgangers om het genot van het stedelijk leven te waarborgen.
 - Toegang tot goederen, buurtdiensten en buurthandel
 - Aanwezigheid van aantrekkelijke voorzieningen
 - Ontwikkeling van een economisch en sociaal leven rond kleine bedrijven en non-profit activiteiten
- Het GPDO beschouwt het gebied van het BBP als “structurende open ruimte van het groene netwerk”. Bedoeling is om er de intergewestelijke open ruimten te consolideren om een kwaliteitsvolle grootstedelijke ontwikkeling te bevorderen. Een middel daarvoor is het vrijwaren van de functionele open ruimten voor ontspanning en actieve verplaatsingswijzen.
- De nieuwe GSV “Good Living” die nog moet worden goedgekeurd, legt op dat de open ruimte landschappelijk moet worden ingericht, met veel groen, ten behoeve van de verblijfs- en verplaatsingsfuncties. Ze wil ook de openbare ruimte bevrijden van stadsmobilier dat de doorgangen belemmert of de esthetische kwaliteit in het gedrang brengt, plaatsen creëren waar mensen kunnen leven, zich ontspannen, elkaar ontmoeten, nieuwe energie kunnen opdoen en aan recreatie kunnen doen, de stad verfraaien en de stedelijke perspectieven herwaarderen, bijdragen tot de erfgoedrechtelijke en stedenbouwkundige kwaliteit van de open ruimte, de plaats van reclame in de open ruimte rationaliseren, enz.
- In 2015 heeft de gemeente Anderlecht een toegankelijkheidsplan van de wegen en de openbare ruimte (PAVE) opgesteld.
- Het Operationeel Plan voor Neerpede (OPN) bepaalt strategische doelstellingen voor de aanleg en het beheer van de open ruimten buiten de Ring in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, incl. de Vogelzangbeekvallei. Het plan beoogt onder meer een betere continuïteit van de voetgangers- en fietstrajecten en van de Groene Wandeling. Er werd een ‘landschapscharter’ uitgewerkt dat met name aanbevelingen bevat voor de profielen en materialen van de wegen, afhankelijk van hun typologie.

- Als het BBP wordt behouden, zal de kwaliteit van de openbare ruimte niet wezenlijk veranderen ten opzichte van de bestaande feitelijke toestand aangezien het BBP bijna volledig werd gerealiseerd. De uitbreiding van de begraafplaats is overigens niet meer aan de orde. Niet alle garageblokken die waren voorzien in het BBP zijn al gebouwd. Dat is bijvoorbeeld het geval in de Pimperlanaan (zie thema “Ruimtelijke organisatie”). Volgens het BBP kunnen dergelijke garages nog doorlopend worden toegevoegd tot aan het einde van de laan, wat de beleving van de verplaatsingen in dit deel van de straat gevoelig zal veranderen.

UITDAGINGEN

- Paden en openbare ruimten die de verplaatsingen, het wandelen en het verblijf van de voetgangers bevorderen behouden en de verbindingen met de zones buiten de wijk, aan de overkant van de Ring en de spoorweg (naar de voorzieningen en handelszaken), verbeteren;
- Het ‘tuinwijkkarakter’ van de wijk, dat ook gunstig is voor het voetgangerspotentieel, behouden;
- Het gezellige en centrale karakter van de Britse Soldaatlaan versterken (openbare wijkruimte, activering van de benedenverdiepingen).

INDICATOREN

Groene indruk van de wegen: Hoog (gemiddelde score: 5 op 9)

LUCHTKWALITEIT

BESTAANDE RECHTSTOESTAND

Op het vlak van luchtkwaliteit zijn de eisen aangaande de NO²-, O₃- en PM₁₀-concentraties afgeleid van de Europese Richtlijn 2008/50/EG.

Het hele grondgebied van het BHG is een Low Emission Zone: het Gewest is niet toegankelijk voor de meest vervuilende voertuigen. De Ring O, de Josse Leemanslaan aan de rand van de perimeter en de Lenniksebaan zijn echter enkele van de weinige verkeersaders die niet onder de LEZ vallen (omdat ze toegang moeten verlenen tot de P+R-parking CERIA).



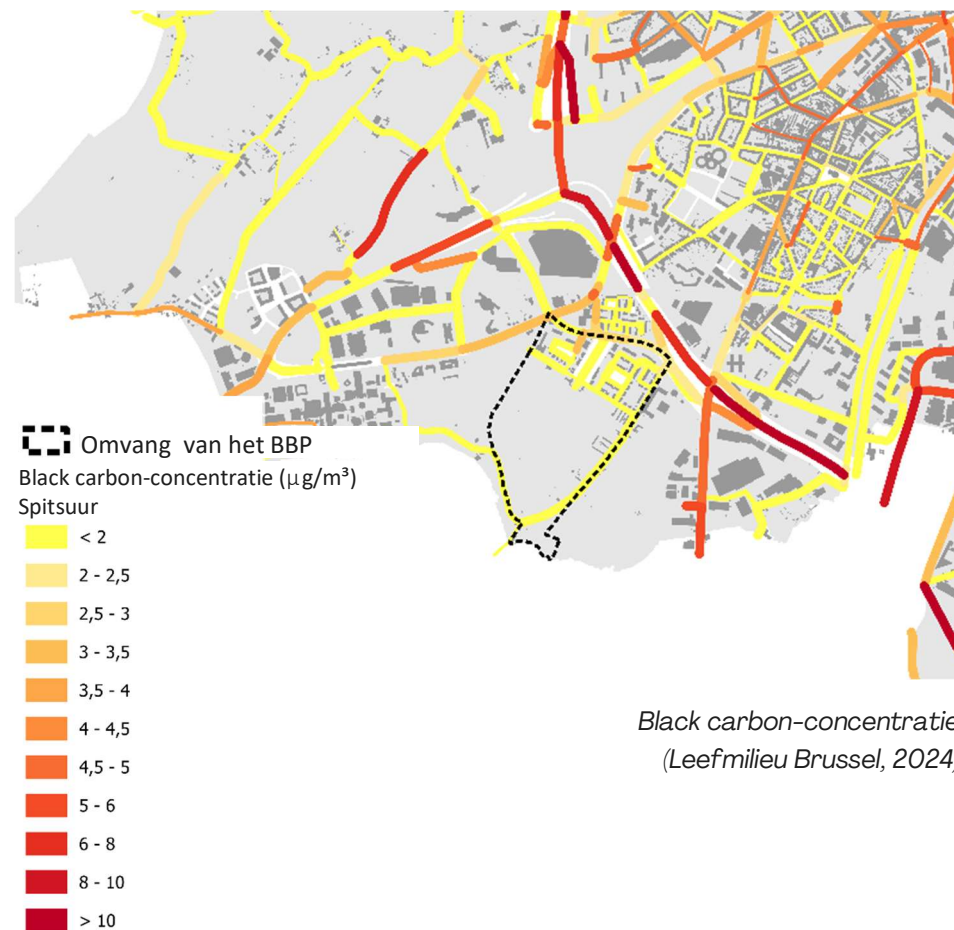
Low Emission Zone (MobiGis, 2024)

BESTAANDE FEITELIJKE TOESTAND

De grootste bronnen van luchtvervuiling in Brussel zijn het wegverkeer en de verwarming van de residentiële en tertiaire gebouwen. Het Brussels Hoofdstedelijk Gewest telt 12 meetstations voor luchtkwaliteit, verspreid over het hele grondgebied. In Anderlecht is er geen meetstation, wat het moeilijk maakt om de lokale luchtkwaliteit nauwkeurig te bepalen.

Blootstelling aan black carbon (µg/m³) tijdens de spitsuren (ochtend- en avondspits)

Black carbon vormt een subcategorie van fijn stof en is een indicator voor de luchtverontreiniging in de stad. Een van de belangrijkste bronnen van luchtverontreiniging in het Brussels Gewest is het wegtransport. De black carbon-verontreiniging is dus hoog op en in de buurt van de grote verbindingswegen waarvan er meerdere in de buurt van de perimeter van het BBP zijn gelegen. De concentraties zijn het hoogst op de Ring en op de Bergensesteenweg. De Josse Leemanslaan en de Lenniksebaan noteren een vrij lage black-carbonconcentratie (lager dan 3,5 µg/m³). Op de overige wegen is de concentratie lager dan 2 µg/m³.

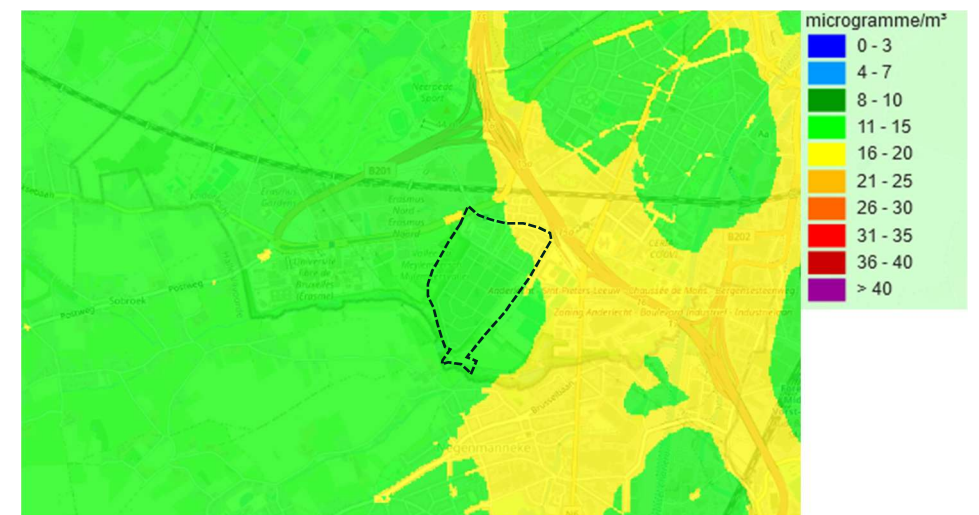


Black carbon-concentratie
(Leefmilieu Brussel, 2024)

De aanbevolen concentratiedrempels voor black carbon worden gelijkgesteld met die van PM_{2.5} waarvoor de WHO aanbeveelt om een gemiddelde concentratie van 10 µg/m³ niet te overschrijden. In de buurt van de perimeter van het BBP wordt deze drempel enkel overschreden op een aantal delen van de Ring.

Jaargemiddelde fijnstofconcentraties (PM₁₀)

In het hele studiegebied lagen de jaargemiddelde PM₁₀-concentraties in 2023 tussen 11 en 20 µg/m³. In het noordoosten van het gebied van het BBP, en in het algemeen in de buurt van de Ring en de Bergensesteenweg, zijn de concentraties hoger, tussen 16 en 20 µg/m³. De aanbevolen maximumdrempel van de WHO sinds 2021 is 15 µg/m³ voor de jaargemiddelde concentraties. Die drempel wordt enkel overschreden op de grootste verkeersaders in de buurt. De drempels bepaald door de Europese Unie zijn hoger (40 µg/m³) en worden nergens overschreden.



Jaargemiddelde PM₁₀-concentraties in 2023 (irCEline, 2023).

Jaargemiddelde ozonconcentraties (O₃)

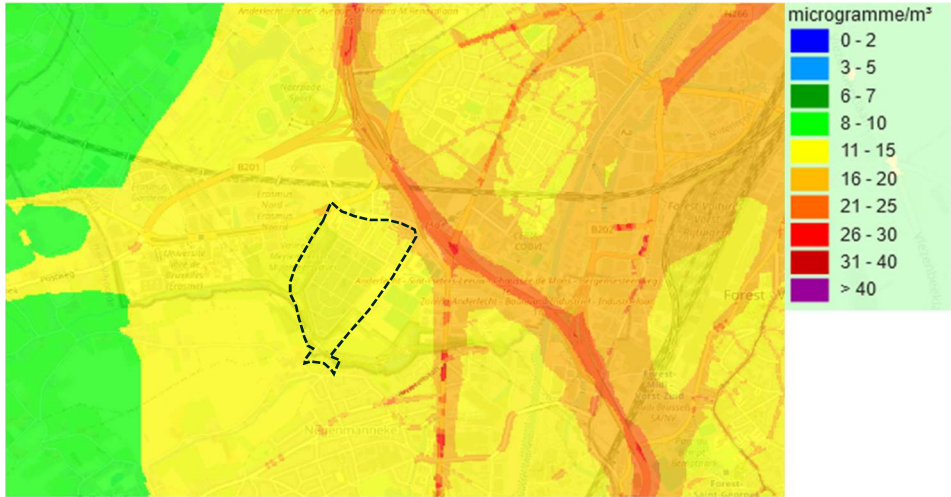
Volgens de Europese richtlijnen betreffende de luchtkwaliteit (2008) mag de richtwaarde van 120 µg/m³ voor troposferische ozon niet meer dan 25 keer per jaar worden overschreden, berekend als gemiddelde over drie jaar. Volgens IrCEline werd deze waarde in Anderlecht gemiddeld 8 keer per jaar overschreden in de periode 2019-2020-2021. De Europese doelstelling is dus bereikt (maar niet de langetermijndoelstelling van 0 dagen/jaar).

Volgens de WHO bedraagt de richtlijn 100 µg/m³ voor het hoogste 8-uurgemiddelde. Deze waarde wordt soms overschreden.

Jaargemiddelde stikstofdioxideconcentraties (NO₂)

De jaargemiddelde stikstofdioxideconcentraties binnen de perimeter van het BBP en in de omliggende ruimten bedroegen in 2023 tussen 11 en 15 µg/m³. Een hogere concentratie van stikstofdioxide wordt waargenomen in de buurt van de Ring en de Bergensesteenweg (16-20 µg/m³) en kan plaatselijk 30 µg/m³ bedragen. Stikstofdioxide is het resultaat van verbranding aan hoge temperatuur, gelijkwaardig met die van een verbrandingsmotor.

De objectieve grenswaarde die is vastgelegd door de Europese Unie is 40 µg/m³ jaargemiddelde concentratie. De WHO van zijn kant heeft de aanbevolen drempels sinds 2021 verlaagd tot 10 µg/m³ jaargemiddelde concentratie. De drempel van de WHO wordt dus in het hele studiegebied overschreden.



Jaargemiddelde NO2-concentraties in 2023 (irCELine, 2023).

TOEKOMSTIGE REFERENTIETOESTAND

Plannen, programma's en projecten:

- Het Gewest heeft zich ertoe verbonden om de BKG-emissies te verminderen en er werden acties vastgelegd in het LKEP(Lucht-, Klimaat- en Energieplan).
- Andere plannen en programma's van het BHG dragen meer onrechtstreeks bij tot de verbetering van de luchtkwaliteit: WBP, PLAGE, “Groen netwerk”
- De gemeente Anderlecht heeft haar Klimaatplan opgesteld dat met name een monitoring van de luchtkwaliteit en de verbetering van de luchtkwaliteit via verschillende indirecte middelen voorstelt. Bedoeling is om tegen 2030/2035 de door de WHO aanbevolen waarden te bereiken.

Globaal gezien zorgen de toenemende verstedelijking en de klimaatopwarming voor een meer geconcentreerde atmosferische vervuiling in de stad.

Het gebruik van zachte verplaatsingswijzen en elektrische voertuigen neemt geleidelijk aan toe, wat een potentiële impact heeft op de samenstelling en de concentraties van de luchtverontreinigende stoffen.

Behoud van het BBP

Geen verandering van de toestand.

UITDAGINGEN

- De emissie van verontreinigende stoffen aanpakken aan de bron door de energiebehoeften van de infrastructuur te verminderen en minder fossiele brandstoffen te verbruiken (de residuele energievraag dekken met hernieuwbare energiebronnen, de modal shift bevorderen ...).

INDICATOREN

/

VEILIGHEID

BESTAANDE RECHTSTOESTAND

De zone van de opheffing valt ONDER politiezone Zuid 5341 die de gemeenten Anderlecht, Sint-Gillis en Vorst dekt.

BESTAANDE FEITELIJKE TOESTAND

De elementen over de verkeersveiligheid worden behandeld in het hoofdstuk Verplaatsingen.

Het residentiële karakter van de wijk en de vrij goede kwaliteit van de openbare ruimten bevorderen het veiligheidsgevoel. Het feit dat de wijk ver afgelegen is van de stad, bevordert een ‘dorps’ karakter. Dat kan het subjectieve veiligheidsgevoel versterken aangezien er meer sociale controle is op plaatsen waar de bewoners elkaar kennen.

De doorgang onder de Ring vormt een niet te verwaarlozen barrière voor het veiligheidsgevoel en belemmert de verbindingen met de omliggende wijken.



Zicht op de doorgangen onder de Ring en een oprit van de Ring vanaf de Vogelenzangstraat, 2023

’s Avonds kan de aanwezigheid van schaars verlichte paden het onveiligheidsgevoel aantasten, vooral voor de verplaatsingen tussen het

metrostation en de Lenniksebaan en de wijk. Er dient opgemerkt dat buiten de residentiële wijk de minder verstedelijkte wijken globaal gezien minder verlicht worden.

De aanwezigheid van handelszaken en cafés versterkt het veiligheidsgevoel in de buurt van de begraafplaats.

TOEKOMSTIGE REFERENTIETOESTAND

Geen verandering van de toestand.

UITDAGINGEN

- Een veiligheidsgevoel versterken en bevorderen, met name door de paden en de onbewoonde zones te verlichten, vooral ter hoogte van de verbindingen met de metro-ingangen en de verbindingen met de aan de perimeter grenzende wijken die aan de andere kant van de Ring of de spoorweg liggen.

INDICATOREN

/

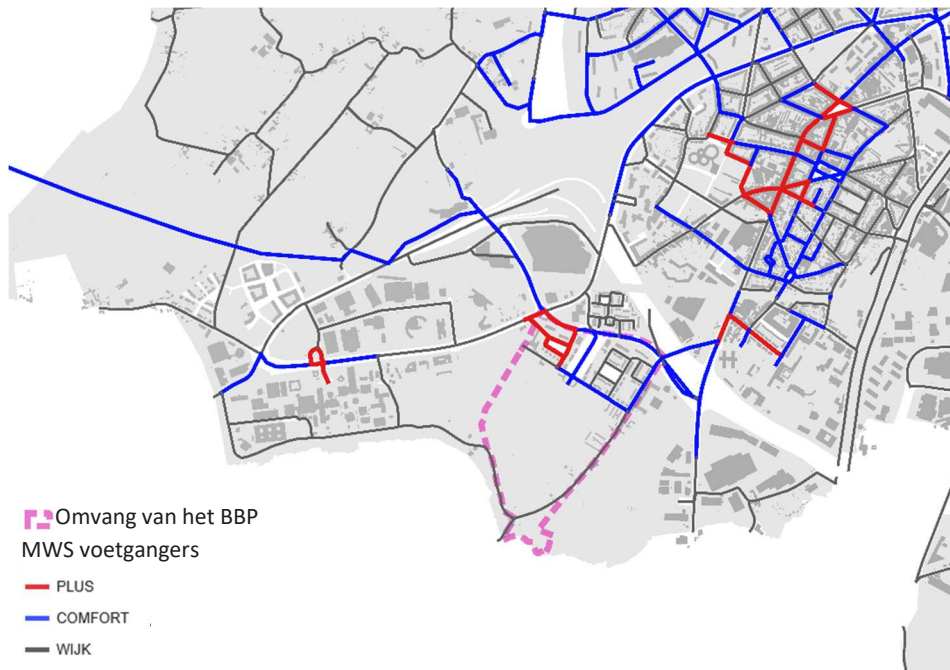
UITVOERING VAN DE MSW EN MOBILITEITSNETWERKEN

BESTAANDE RECHTSTOESTAND

Voetgangers

De wegen van het voetgangers PLUS-netwerk binnen de perimeter van het BBP liggen in de buurt van de openbaarvervoershalte Eddy Merck en van de school in de Asterhoek. Het betreft de Sterremuurlaan, de Asterhoek, enkele delen van de Josse Leemanslaan en de Lenniksebaan en een wandelweg tussen de Lenniksebaan en de Asterhoek. Tot het voetgangers COMFORT-netwerk behoren de Josse Leemanslaan, de Britse Soldaatlaan, een deel van de Sint-Janskruidlaan en het noordelijke deel van de Vogelenzangstraat. De overige wegen behoren tot het WIJK-netwerk van de MSW voetgangers.

In de buurt van de studieperimeter loopt het COMFORT-netwerk verder langs de Josse Leemanslaan. In het oosten verbindt het de Bergensesteenweg, de CERIA-site en de aangrenzende handelsgebieden. In het westen zijn enkele wegen in de buurt van de halte Erasmus opgenomen in het PLUS- en COMFORT-netwerk van de MSW voetgangers.



Multimodale specialisatie van de wegen - Voetgangers, (MobiGis, 2024)

De buurtwegen van de perimeter volgen historisch gezien de Vogelzangbeek en het tracé van de huidige Vogelenzangstraat. Ter hoogte van de gewestgrens bestaat al een oversteek van de waterloop.

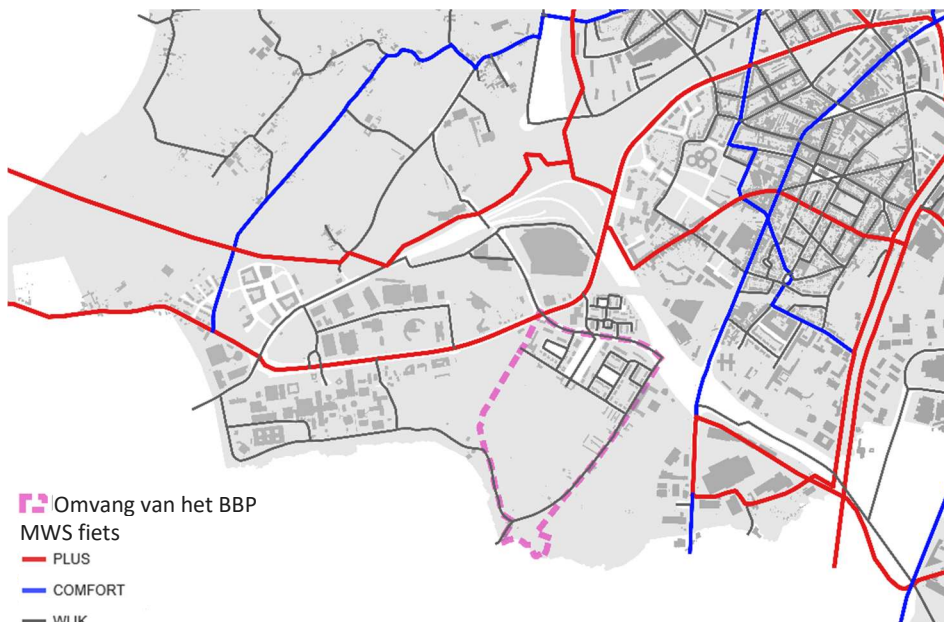
Ook de tracés van de Lenniksebaan en de Josse Leemanslaan zijn al te zien op de Atlas der Buurtwegen van 1845 (zie verder).



Atlas der Buurtwegen (gemeente Anderlecht, 1845)

Fietsers

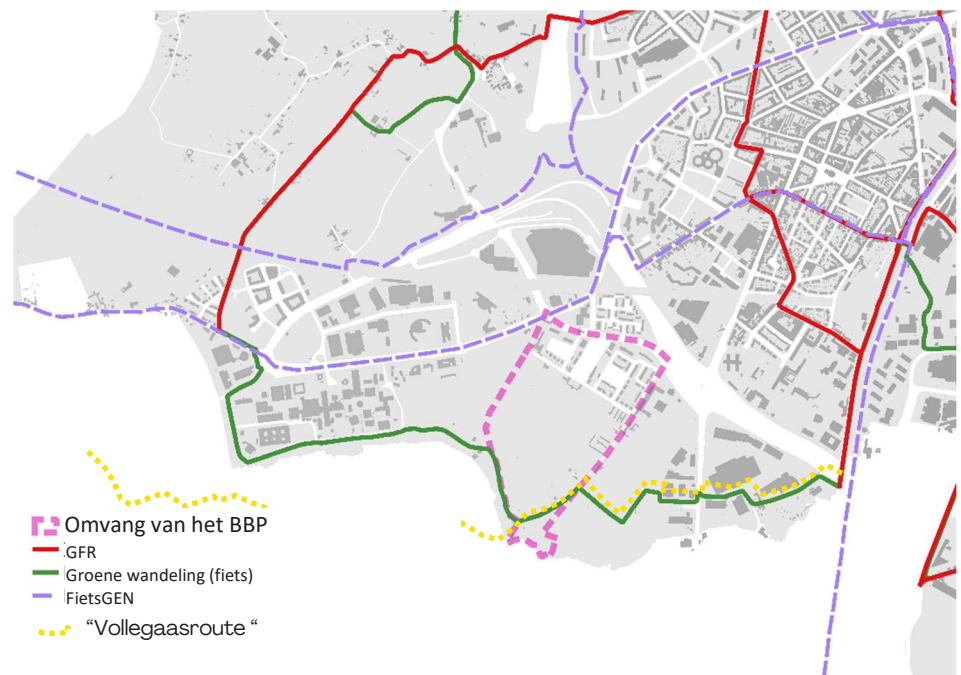
Wat de MSW Fiets betreft, behoren alle wegen binnen de perimeter van het BBP tot het WIJK-net. In de buurt is de hele Lenniksebaan opgenomen in het PLUS-netwerk. Er is geen directe verbinding van het fietsnet van het studiegebied met de Bergensesteenweg die behoort tot het PLUS- en COMFORT-netwerk; deze verbinding met het oosten wordt gemaakt via de Lenniksebaan.



Multimodale Specialisatie van de Wegen Fiets+, (MobiGis, 2024)

Onderstaande kaart toont de fietsroutes in de buurt van het gebied van het BBP waarop de opheffing betrekking heeft en de Groene Wandeling. Deze laatste doorkruist het gebied van de opheffing en volgt de Vogelenzangstraat langs de gemeentegrens. In de buurt van de perimeter is een fiets-GEN aanwezig ter hoogte van de Lenniksebaan (het stemt overeen met het Fiets PLUS-netwerk dat hiervoor is beschreven). De gewestelijke fietsroutes liggen aan de andere kant van de Ring 0 in de Aardbeienstraat, de Lijstersstraat en langs het kanaal. Ook ten westen van de wijk is een GFR aanwezig in de Ketelstraat. Ze volgt hetzelfde traject als de Groene Wandeling.

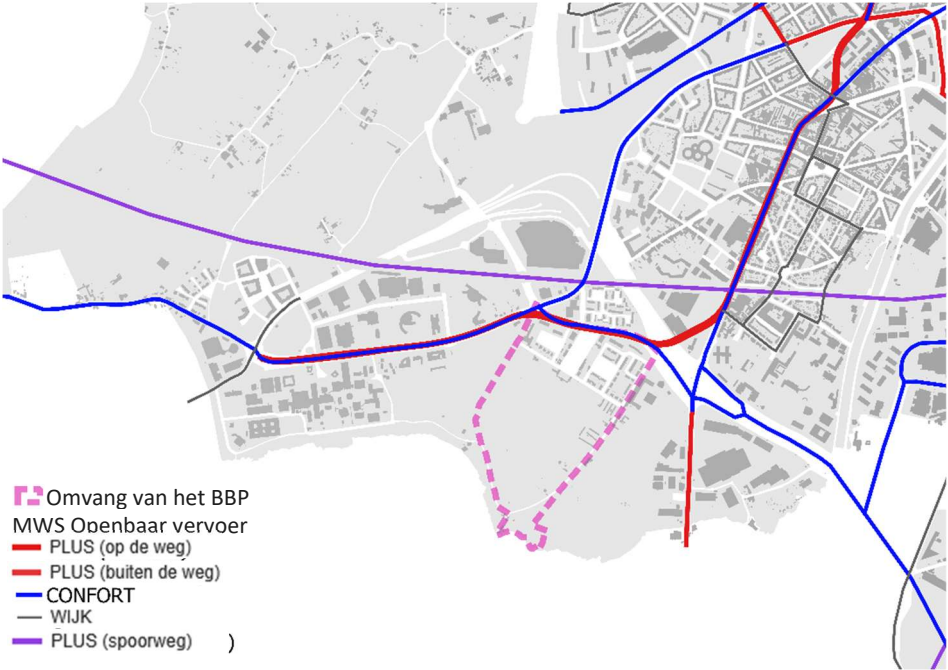
Ook de "Vollegaasroute", tussen Galmaarden en Brussel, doorkruist de perimeter in het zuiden.



Fietsroutes in Anderlecht (Mobigis, 2024 en pers.vlaamsbrabant.be)

Openbaar vervoer

Metrolijn 1/5 in de buurt van het gebied van het BBP is opgenomen in het PLUS-netwerk (buiten de openbare weg) van de MSW Openbaar Vervoer. In de buurt van de site behoren de Josse Leemanslaan, de Lenniksebaan en de Bergensesteenweg tot het COMFORT-netwerk.



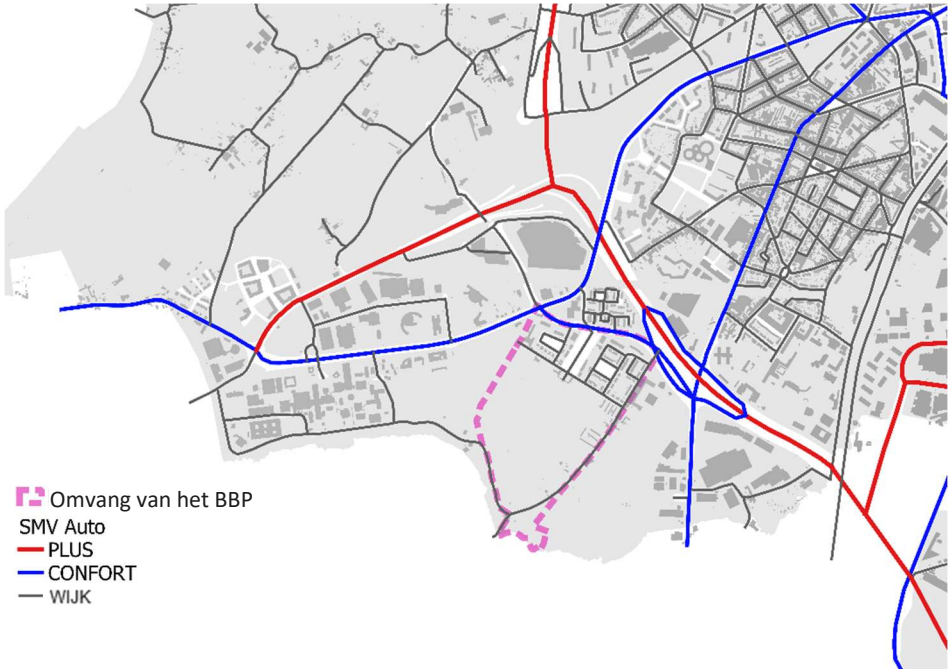
Multimodale Specialisatie van de Wegen - Openbaar vervoer (MobiGis, 2024).



Josse Leemanslaan (Google Street View, 2024)

Auto

Binnen de perimeter van het BBP behoren alle wegen tot het WIJK-netwerk van de MSW Auto, met uitzondering van de Josse Leemanslaan die deel uitmaakt van het COMFORT-netwerk. In de buurt van de perimeter zijn de Lenniksebaan en de Bergensesteenweg opgenomen in het Auto COMFORT-netwerk. De Ring 0 en de Henri Simonetlaan behoren tot het Auto PLUS-netwerk.



Multimodale Specialisatie van de Wegen Auto, (MobiGis, 2024).



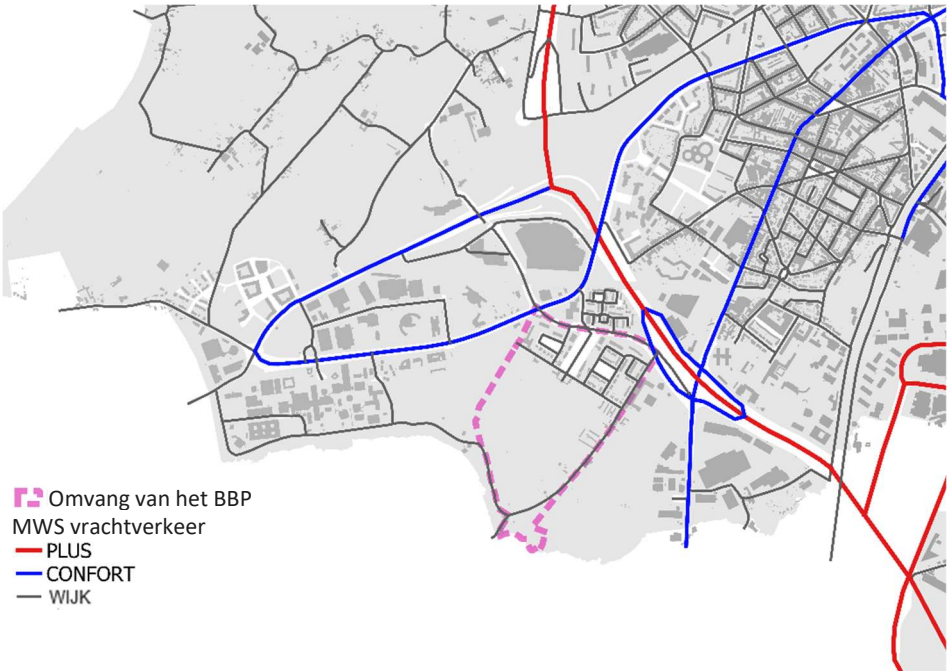
Lenniksebaan (Google Street View, 2024)



Bergensesteenweg, kruising met de Josse Leemanslaan (Google Street View, 2024)

Vrachtverkeer

In het gebied waarop de opheffing betrekking heeft, is geen enkele weg opgenomen in de MSW Vrachtverkeer. In de buurt behoort de Ring tot het PLUS-netwerk en de Henri Simonetlaan, de Lenniksebaan en de Bergensesteenweg tot het COMFORT-netwerk. Zij bedienen de Erasmuscampus en de verschillende bedrijventerreinen.



Multimodale Specialisatie van de wegen - Vrachtverkeer (Mobigis, 2024).



Henri Simonetlaan (Google Street View, 2024)

ACTIEVE VERPLAATSWIJZEN EN OPENBAAR VERVOER

BESTAANDE FEITELIJKE TOESTAND

Fietsers

De Lenniksebaan, opgenomen in het PLUS-netwerk van de MSW Fiets, beschikt over een gescheiden tweerichtingsfietspad in de buurt van de Erasmussite en over een gemarkeerd fietspad vanaf de kruising met de Josse Leemanslaan in noordelijke richting. In het kader van de toepassing van de MSW beschouwt Brussel Mobiliteit deze weg als ‘te verbeteren’



Gescheiden tweerichtingsfietspad, Lenniksebaan (Google Street View, 2024)



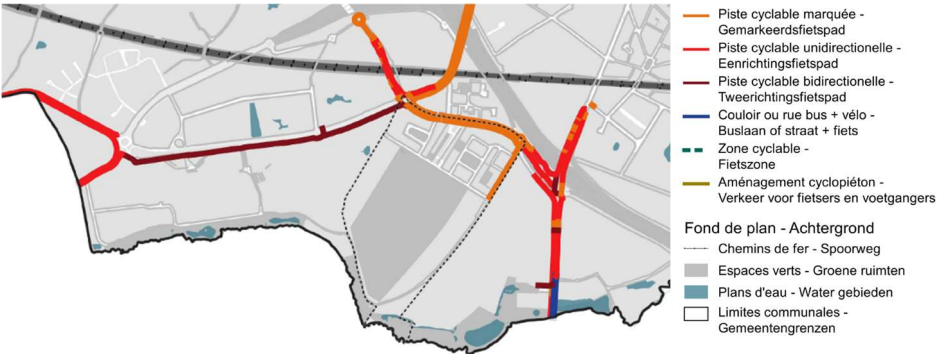
Gemarkeerd fietspad, Lenniksebaan (Google Street View, 2024)

Ook andere wegen in de wijk beschikken over fietsvoorzieningen: gemarkeerde fietspaden in de Josse Leemanslaan, de Strobloemenlaan en een deel van de Vogelenzangstraat en gescheiden fietspaden op de Bergensesteenweg, in de Henri Simonetlaan en in de Mijlenmeersstraat. De

Researchdreef ten slotte is voorzien van een fietssuggestiestrook, maar de markering is deels uitgewist.

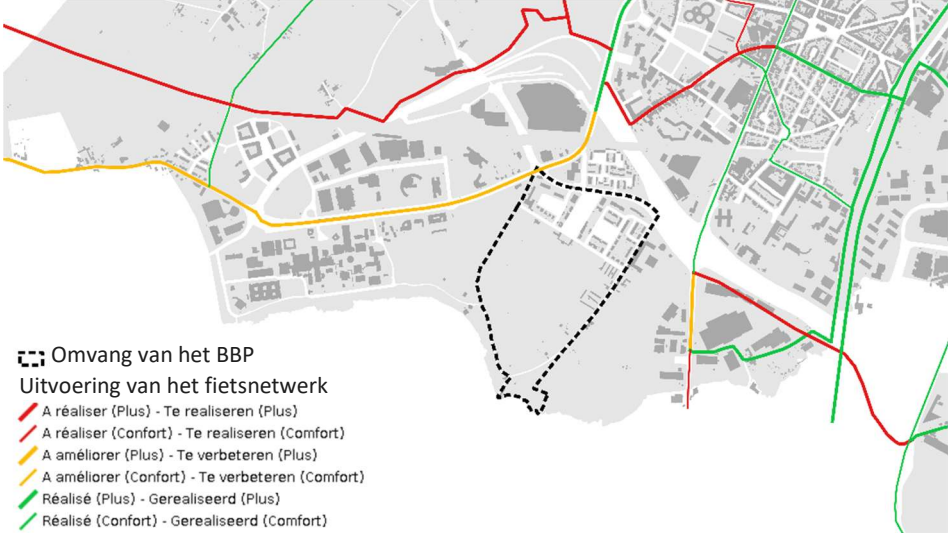


Gemarkeerd fietspad, Vogelenzangstraat (Google Street View, 2024)



Fietsvoorzieningen, BRAT (Bronnen: Brussel Mobiliteit, Gemeente - 2024)

De fietsvoorzieningen zijn goed aangepast aan de MSW Fiets en beveiligd op de wegen van de MSW Auto. Enkele fietsverbindingen zijn echter vatbaar voor verbetering om meer comfort en veiligheid te bieden. Volgens de evaluatie van de MSW Fiets zijn met name de Lenniksebaan en een deel van de Bergensesteenweg ‘te verbeteren’.

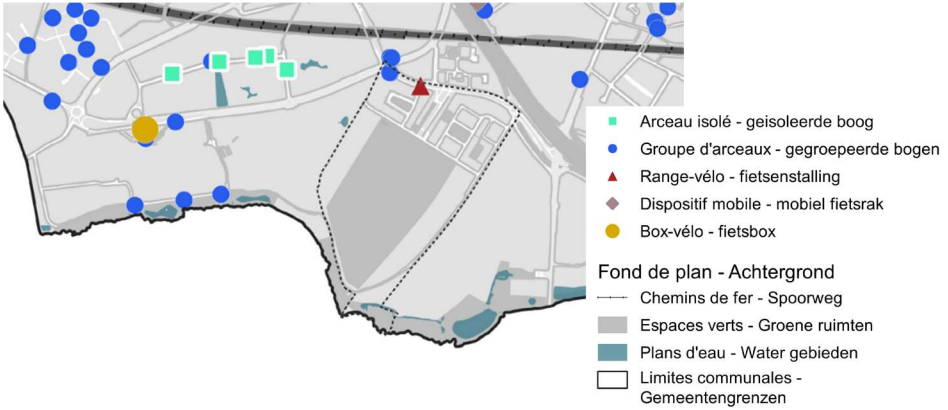


Uitvoering van het fietsnetwerk (MobiGis, 2024)

Fietsparkeren

De perimeter beschikt over een groot aantal fietsparkeerplaatsen voor kortdurend parkeren: verschillende groepen fietsbeugels zijn beschikbaar in de Josse Leemanslaan en de Vogelenzangstraat en aan de ingang van de begraafplaats. In de Britse Soldaatlaan werden twee fietsboxen geteld.

Het parkeeraanbod in de buurt van de perimeter wordt aangevuld met de fietsbeugels van de Erasmussite, het bedrijventerrein Citydev Erasmus en Erasmus Gardens.

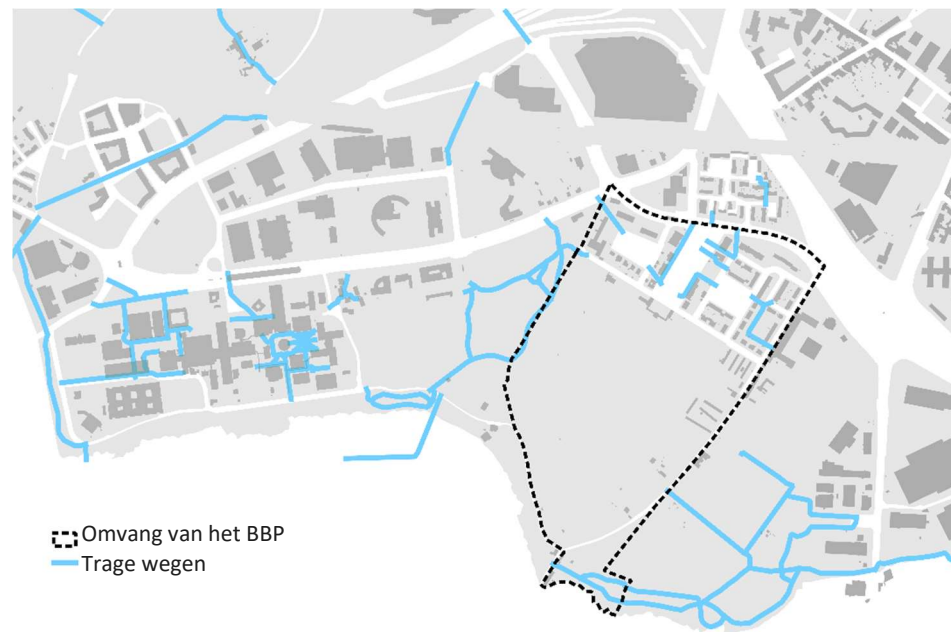


Fietsvoorzieningen, BRAT (Bronnen: Brussel Mobiliteit, Gemeente - 2024)

Voetgangers

Behalve het wegnnet zijn er in de residentiële zone, in het noordelijke deel van de perimeter van het BBP, verschillende doorgangen en paden voor voetgangers aanwezig. Ze verbinden de Britse Soldaatlaan met de parallelwegen, maar verlaten ook de perimeter van het BBP in de richting van de Josse Leemanslaan en de halte Eddy Merckx, om ten slotte uit te komen in de Vogelenzangstraat of de Mijlenmeerssite via de Sint-Janskruidlaan.

Andere doorgangen voor voetgangers in de buurt van het BBP zijn vooral gelegen op de Erasmussite, vooral voor verplaatsing, en op de Mijlenmeerssite en in het natuurreserveaat langs de Vogelzangbeek, vooral voor vrije tijd.



Trage wegen (MobiGis- stapas 2024)

De kwaliteit van de voetgangersvoorzieningen is binnen de perimeter van het BBP vrij variabel: de Britse Soldaatlaan biedt comfortabele en veilige voorzieningen met brede voetpaden op voldoende afstand van de rijbaan. De andere wegen van de residentiële wijk daarentegen zijn minder goed uitgerust. Een aantal voetpaden zijn te smal, onverhard of voldoende onderhouden. Een ander probleem voor de toegankelijkheid voor PBM binnen de perimeter van het BBP zijn de niet-conforme oversteekplaatsen voor voetgangers. De Vogelenzangstraat is ter hoogte van de Steinerschool zeer smal. Er zijn op die plaats geen voetgangersvoorzieningen. De huidige voorzieningen wijken af van de MSW voetgangers, vooral in de Sterremuurlaan (voetgangers PLUS-netwerk) en de Vogelenzangstraat (voetgangers COMFORT-netwerk).

De voetgangersverbindingen met de naburige wijken aan de andere kant van de Ring of de spoorweg zijn niet erg aantrekkelijk, vooral niet ter hoogte van de tunnel onder de Ring.



Voetpad, Britse Soldaatlaan (Google Street View, 2024)



Onregelmatige voetpaden, Sterremuurlaan (links) en Pimpernellaan (rechts) (Google Street View, 2024)



Niet-conforme oversteekplaats voor voetgangers, Vogelenzangstraat (Google Street View, 2024)

Buiten de perimeter van het BBP bieden de wegen van het PLUS- en COMFORT-netwerk van de MSW Auto, waar de voorzieningen veiliger moeten zijn, aangepaste voorzieningen met brede voetpaden op vaak voldoende afstand van de rijbaan en behoorlijke oversteekplaatsen voor voetgangers (Josse Leemanslaan, Lenniksebaan, Bergensesteenweg, Henri Simonetlaan).

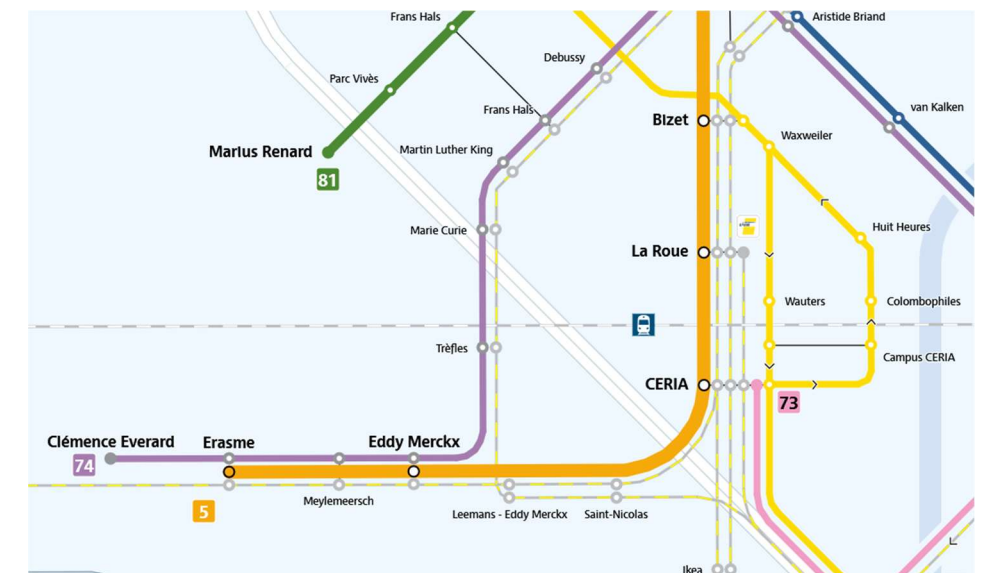
Openbaar vervoer

De wijk wordt goed bediend door het openbaar vervoer. Er is de aanwezigheid van de metro en van verschillende buslijnen die met name de halte Eddy Merckx aandoen:

- Metro 5 vertrekt aan Erasmus en loopt tot aan de Herrmann-Debrouxlaan via het stadscentrum van Brussel;
- MIVB-bus 74 verbindt de Erasmuswijk met de begraafplaats van Sint-Gillis in Ukkel;
- De Lijn-bus R42 verbindt Leerbaak en het Zuidstation via Sint-Guido en de Wayezstraat;
- De Lijn-bus R10 verbindt Jette met Halle.

Er lopen ook buslijnen over de Bergensesteenweg:

- MIVB-bus 75 verbindt Helden met Goede Lucht via de halte CERIA;
- MIVB-bus 73 verbindt CERIA met het Zuidstation;
- De lijnen van De Lijn R53, R54 en R55 verbinden Ninove en Halle met de Bergensesteenweg via Stalle (Ukkel);
- De Lijn-bussen R70, R71 en R72 verbinden Halle en Lennik met het Zuidstation via Sint-Guido en de Wayezstraat;



Openbaarvervoernet (MIVB, 2025)

Volgens de toegankelijkheidskaart van de GSV liggen de perimeter van het BBP en de naaste omgeving daarvan vooral in toegankelijkheidszone B, wat betekent dat het gebied goed wordt bediend door het openbaar vervoer. Enkele delen liggen in zone C en worden dus weinig of matig bediend.



Toegankelijkheid met het openbaar vervoer, GSV (MobiGis, 2024)

Wat de frequenties van de verschillende lijnen van de MIVB betreft: metrolijn 5 stopt om de 5 minuten tijdens de spitsuren, de lijnen 73 en 74 om de 10 à 12 minuten en lijn 73 om de 20 minuten.

Op het vlak van specifieke inrichtingen van de openbare weg zien we dat de metro een eigen baan heeft en dat een deel van de Bergensesteenweg (van het kruispunt met de Josse Leemanslaan tot de halte CERIA) is aangelegd met een strook die is voorbehouden voor taxi's en bussen. Voor het overige zijn er geen specifieke inrichtingen die de reissnelheid van de bussen in de wijk kunnen verbeteren.

De haltes die door deze verschillende lijnen worden bediend, zijn de haltes Eddy Merckx en Leemans–Eddy Merckx (De Lijn), in de Josse Leemanslaan binnen de perimeter van het BBP, en de haltes Erasmus, Clémence Everard, Mijlenmeers en Sint-Niklaas in de buurt van de perimeter. De halte CERIA ten slotte is een belangrijk knooppunt van het openbaarvervoersnet. Ze ligt aan de andere kant van de Ring en is bereikbaar via metro 5. De haltes zijn gelegen in ruimten die goed toegankelijk zijn voor de voetgangers. Van de voormelde MIVB-haltes zijn echter enkel de stations en haltes Erasmus, Eddy Merckx en Mijlenmeers toegankelijk voor PBM (MIVB, 2024).



Metro-ingang en bushalte Eddy Merckx, Josse Leemanslaan (Google Street View, 2024)



Bushalte Sint-Niklaas, Josse Leemanslaan (Google Street View, 2024)

TOEKOMSTIGE REFERENTIETOESTAND

Plannen, programma's en projecten:

- Het Gewestelijk Mobiliteitsplan **Good Move** stelt zich onder meer toe doel om de stations en openbaarvervoershalthes beter toegankelijk te maken, vooral voor PBM. Het wil ook de fietsmodus organiseren en beter integreren in de mobiliteit in het algemeen, door fietsroutes aan te leggen, beveiligde fietsparkeerplaatsen of freefloating te voorzien en de MSW uit te voeren door de ontbrekende delen in te richten.
- De nieuwe GSV "**Good Living**" is nog steeds niet gevalideerd. Ze stelt zich tot doel om de actieve verplaatsingswijzen te bevorderen, onder meer door bij de inrichting van de openbare ruimte het "STOP"-principe in te voeren: de voetgangers krijgen eerst voorrang, gevolgd door de fietsers en het openbaar vervoer. De openbare ruimte moet landschappelijk worden ingericht met veel groen en er moet een minimumaantal fietsparkeerplaatsen worden voorzien in de gebouwen. De nieuwe GSV wil ook de openbare ruimte bevrijden van

stadsmeubilair dat de doorgangen belemmert of een onesthetische impact heeft.

- In 2014 heeft de gemeente Anderlecht een **ByPAd**-audit uitgevoerd en een fietsactieplan gelanceerd. Met deze beide instrumenten kan het fietsbeleid van de gemeente worden geëvalueerd en omkaderd. De acties kaderen in het ruimere Fietsplan 2020–2025 van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest. Voor de wegen in de buurt van de perimeter van het BBP voorzien deze plannen de verlenging van het gescheiden fietspad vanaf de Lenniksebaan tot aan de Maurice Carémelaan (vandaag een gemarkeerd fietspad) in het kader van de realisatie van de GemFR A1 Erasmus-Raadsplein.
- De gemeente Anderlecht beschikt ook over een toegankelijkheidsplan van de wegen en de openbare ruimte (**PAVE**) dat op het grondgebied de non-conformiteiten voor deze toegankelijkheid identificeert.
- Er werd een ontwerp van **GemMP** (Gemeentelijk Mobiliteitsplan) opgemaakt, maar de gemeentelijke autoriteiten hebben het nooit goedgekeurd. Het GemMP besteedt bijzondere aandacht aan de trajecten en infrastructuur voor voetgangers, fietsers en het openbaar vervoer en aan de toegankelijkheid ervan.
- Het **OPN** (Operationeel Plan voor Neerpede), voltooid in 2020, bepaalt strategische doelstellingen voor de aanleg en het beheer van de groene ruimten buiten de Ring 0 in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, incl. de Vogelzangbeekvallei. Het plan beoogt onder meer een betere continuïteit van de voetgangers- en fietstrajecten en van de Groene Wandeling, evenals de verbetering van de toegankelijkheid en het comfort.
- De verbinding van de fietsroute VolleGaas tot aan het kanaal moet worden gerealiseerd (de studiefase loopt).
- Verschillende projecten in de buurt van het gebied kunnen een invloed hebben op de mobiliteit in de wijk:
 - De projecten compost en OCMW van Brussel, beide gelegen in de Vogelzangstraat, zouden vooral het gemotoriseerd verkeer doen toenemen in deze smalle straat met al een gebrekkig comfort voor voetgangers en fietsers.
 - Het project van het bedrijventerrein Erasmus Zuid wordt een nieuwe pool die verplaatsingen en bijkomend verkeer genereert, vooral fietsers en het openbaar vervoer.
 - De aanleg van de Groene Wandeling tussen de Mijlenmeersstraat en de Ketelstraat zal het verkeer van voetgangers en fietsers bevorderen in een aangenamer omgeving.

Behoud van het BBP

Het BBP bevat geen bepalingen inzake mobiliteit en de aanleg van wegen. Met het behoud van het BBP zal de bestaande toestand dus niet wezenlijk veranderen, te meer omdat het BBP bijna volledig werd uitgevoerd.

UITDAGINGEN

- Zorgen voor de universele toegankelijkheid en veiligheid van voetgangers en PBM tussen de stedelijke buurtfuncties en de op te heffen perimeter (metrohaltes Eddy Merckx, scholen binnen de perimeter, speelplein) maar ook voor verbindingen met de aangrenzende wijken (Erasmus, Olympische dreef en de Ceriawijk);
- Van de nabijheid van de bestaande fietsnetwerken in de buurt, zoals het fiets-GEN, de GFR en de GemFR, en van de nabijheid van de Groene Wandeling, gebruik maken als alternatief voor de auto;
- De wandelpaden en -wegen in de wijk behouden en benadrukken als alternatief voor de auto;
- De dichtheid en de bediening door het openbaar vervoer op elkaar afstemmen.

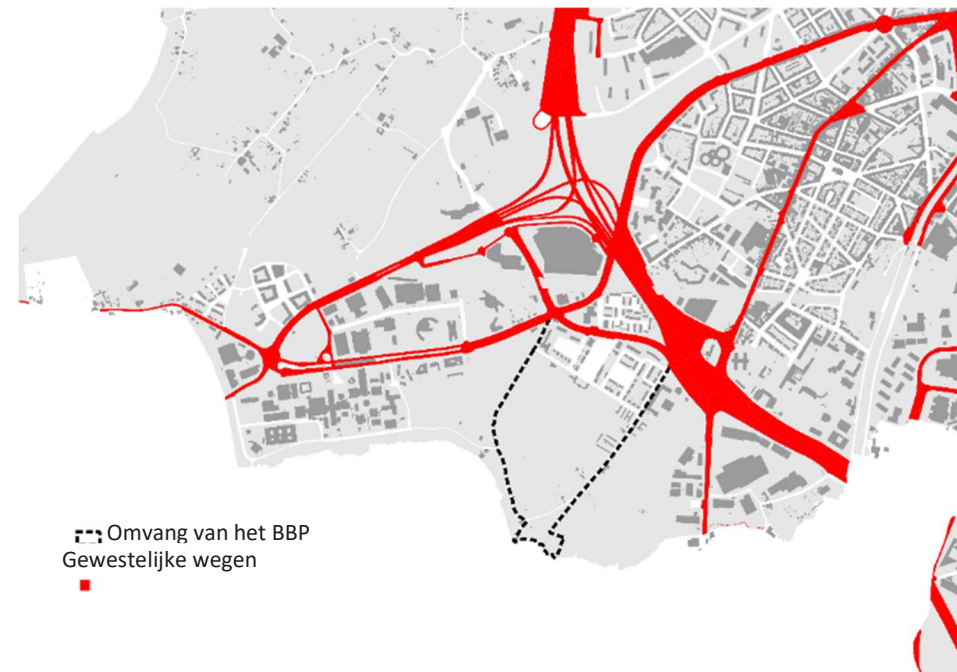
INDICATOREN

/

AUTO'S, VRACHTWAGENS EN PARKEREN

BESTAANDE RECHTSTOESTAND

De gewestwegen in de buurt van het studiegebied zijn de Ring, de Josse Leemanslaan, de Lenniksebaan, de Henri Simonetlaan, de Bergensesteenweg, de Olympische dreef en de Jeannine Burnystraat.



Gewestwegen (MobiGis, 2025)

In het **GBP** zijn de Lenniksebaan en de Ring opgenomen als structurende ruimten (zie kaart Ruimtelijke organisatie Structuur van de bebouwde en open ruimten).

Titel VIII van de GSV bepaalt het te voorziene aantal parkeerplaatsen naargelang de toegankelijkheidszone en het type functie. Omdat de perimeter van het BBP is gelegen in zone B, legt de GSV voor de gebouwen 1 parkeerplaats op per schijf van 100m² vloeroppervlakte.

In de gemeente is sinds 2022 een nieuw **gemeentelijk parkeerreglement** van toepassing.

Het **BBP** voorziet in de 'zone voor gegroepeerde volkswoningen' 1 parkeerplaats per woning (100m²).

BESTAANDE FEITELIJKE TOESTAND

Op de meeste wegen in de buurt van de perimeter van het BBP geldt tweerichtingsverkeer met één rijstrook per richting. Eenrichtingsverkeer geldt echter in de Asterhoek en beperkt eenrichtingsverkeer in de Michel de Ghelderodelaan, een deel van de Sint-Janskruiddlaan, een deel van de Vogelenzangstraat en een deel van de Veldkerslaan. Verder dient opgemerkt dat de Vogelenzangstraat vanaf de Steinerschool een doodlopende straat wordt. In het zuidelijke deel zijn enkel voetgangers en fietsers toegelaten. Enkele geïsoleerde buurtbewoners (3) hebben er recent voor gepleit om de Vogelenzangstraat in zuidelijke richting open te stellen voor gemotoriseerd verkeer, maar dat is niet aan de orde van de dag.



Uiteinde van de Vogelenzangstraat in het zuiden van de perimeter (Google Street View, 2020)

Dit deel van de Vogelenzangstraat is enkel bestemd voor plaatselijk verkeer en er geldt een verbod voor vrachtwagens van meer dan 5t (vanwege de nabijheid van de Steinerschool). Leefmilieu Brussel staat in voor het onderhoud van deze gemeenteweg.

Er wordt bovendien benadrukt dat het gebied van het BBP enkel kan worden verlaten via de Josse Leemanslaan, de Sterremuurlaan, de Britse Soldaatlaan of de Vogelzangstraat.



Schema van het verlaten van de perimeter van het BBP

In de buurt van de perimeter zijn de Lenniksebaan, de Henri Simonetlaan en de Bergensesteenweg aangelegd met twee keer twee rijstroken.

Op het vlak van snelheden:

- De Ring: snelheid beperkt tot 90/100 km/u;
- De Josse Leemanslaan, de Lenniksebaan, de Henri Simonetlaan en de Bergensesteenweg (vóór de doorgang onder de Ring): snelheid beperkt tot 50 km/u;
- Op de overige wegen geldt een snelheidsbeperking van 30 km/u.

Verplaatsing genererende polen

Binnen de perimeter van het BBP en in de buurt ervan zijn de belangrijkste verplaatsing genererende polen:

- De scholen (gemeentelijke basisschool Les Asters en Steinerschool) binnen de perimeter van het BBP;
- De Erasmussite met het Erasmusziekenhuis en de universitaire campus van de ULB;
- Het bedrijventerrein Citydev Erasmus;
- Het bedrijventerrein Citydev "Erasmus-Zuid" dat wordt ontwikkeld en het voorwerp uitmaakt van een masterplan;
- De handelszones langs de Olympische Dreef (Decathlon, Cora, ...) en op de Bergensesteenweg (IKEA, IHPO,...);

Er is ook de nabijheid van de P+R-parking CERIA (aan de andere kant van de Ring).

Files en verkeer

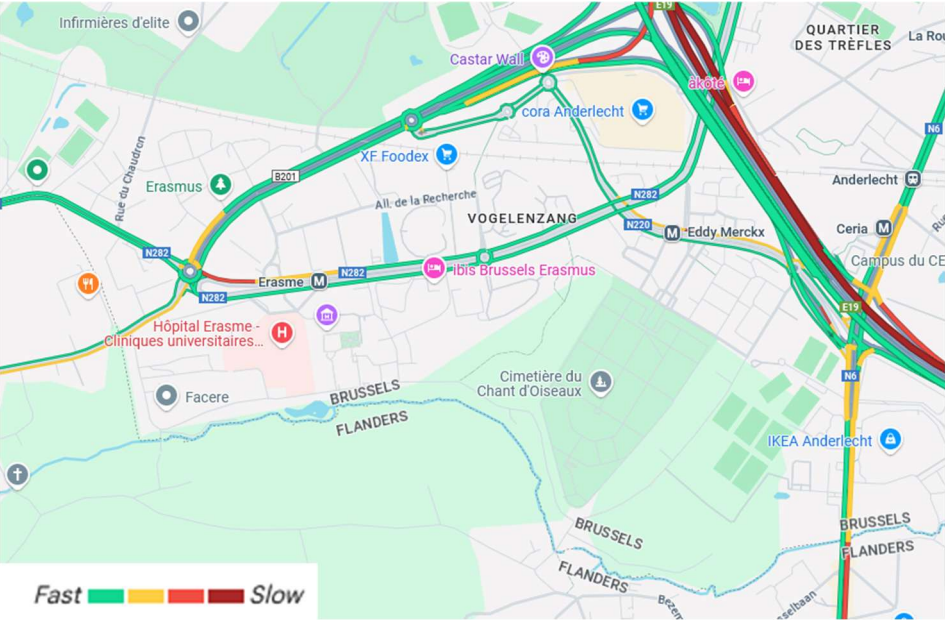
Binnen de perimeter van het BBP rijdt weinig verkeer: de wijk in het noorden van de perimeter is hoofdzakelijk een residentiële wijk. Alleen in de Josse

Leemanslaan (Auto Comfort) die rechtstreeks toegang verleent tot de Ring, is het verkeer iets drukker.

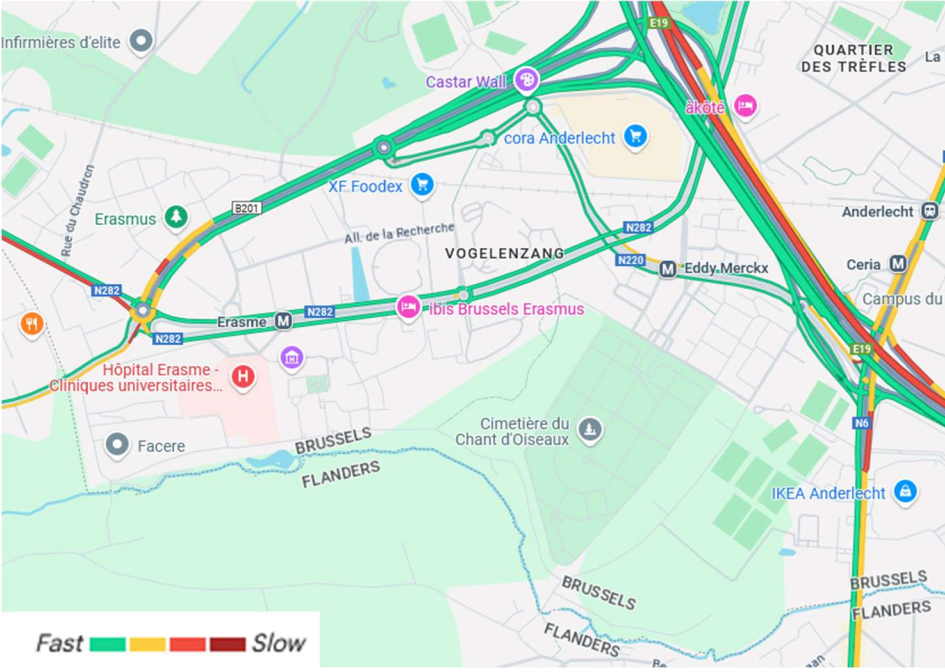
Voorbij de grenzen van het BBP ligt de wijk aan de ingang van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, vlakbij verschillende opritten van de Ring via de Bergensesteenweg, de Henri Simonetlaan en de Industrielaan die veel verkeer aantrekken dat de stad wil binnenrijden.

Volgens Google trafic (2024) en met uitzondering van de Ring, is er doorgaans vlot verkeer op de wegen (Lenniksebaan, Josse Leemanslaan, Olympische Dreef, Henri Simonetlaan). Alleen op de Bergensesteenweg in de buurt van het kruispunt met de Josse Leemanslaan en in een deel van de Josse Leemanslaan in westelijke richting, vóór de kruising met de Lenniksebaan, is er licht vertraagd verkeer tijdens de avondspits. Het verkeer in de Josse Leemanslaan is drukker vanwege de werken op de Ring.

Ook de tijdelijke Steinerschool, waarvan de ingang gelegen is in de Vogelenzangstraat, veroorzaakt verkeersproblemen omdat in de straat eenrichtingsverkeer geldt.



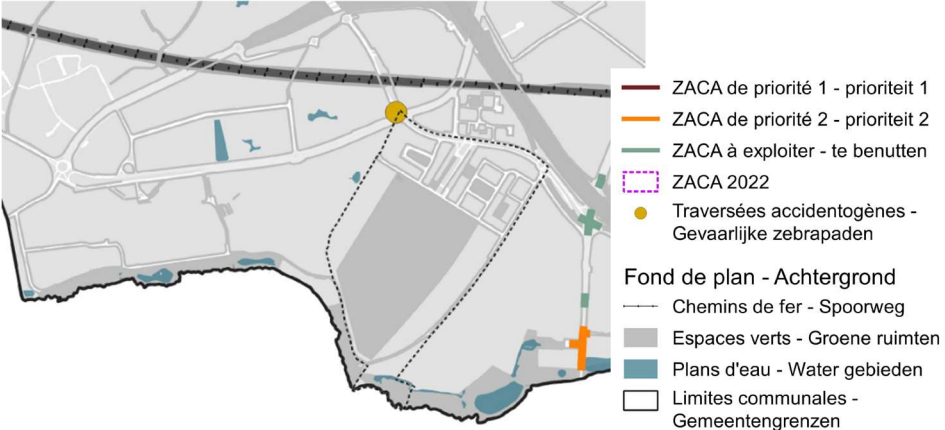
Gebruikelijke verkeersopstopping op dinsdag om 17u45 (Google Traffic, 2025)



Gebruikelijke verkeersopstopping op donderdag om 8u45 (Google Traffic, 2025)

Veiligheid

Volgens de recentste studie uit 2022 over de ongevalgevoelige zones, werd noch in de zone van het BBP noch in de buurt ervan een ZACA geïdentificeerd. Volgens de ZACA-studie uit 2014 zijn enkele kruispunten op de Bergensesteenweg gevaarlijker. Dat geldt bijvoorbeeld voor het kruispunt tussen de Bergensesteenweg en de J. Leemanslaan dat vanuit de perimeter van het BBP toegang verleent tot de Ring. Het kruispunt van de Josse Leemanslaan met de Lenniksebaan werd wel geïdentificeerd als ongevalgevoelige oversteekplaats.



ZACA en ongevalgevoelige oversteekplaatsen, BRAT (Bronnen: Brussel Mobiliteit, Gemeente - 2024)



Kruispunt Josse Leemanslaan – Lenniksebaan (Google Street View, 2024)

Vrachtverkeer

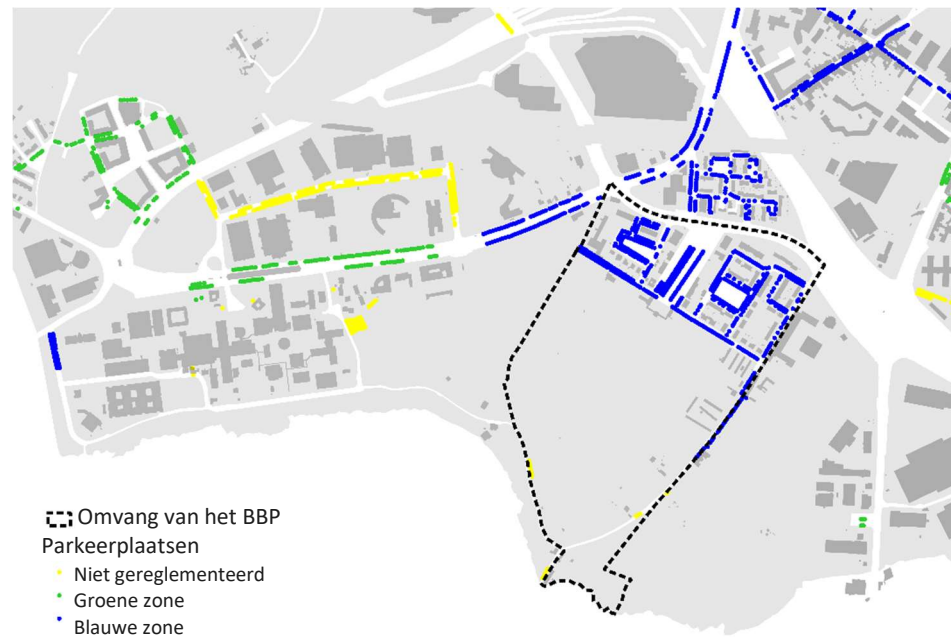
De perimeter van het BBP is weinig betrokken bij deze problematiek. De wijk omvat heel wat polen die vrachtverkeer genereren (bedrijventerreinen Citydev, Erasmus, de handelszones op de Bergensesteenweg en de Olympische dreef), maar overeenkomstig de MSW Vrachtverkeer rijden de vrachtwagens vooral via de Bergensesteenweg, de Ring 0, de Henri Simonetlaan en de Lenniksebaan.

Parkeren

In de zone waarop de opheffing betrekking heeft wordt er vooral geparkeerd op de openbare weg, vooral in de blauwe zone, al liggen er ook enkele niet-gereguleerde parkeerplaatsen in de Vogelenzangstraat. De parkeerplaatsen bevinden zich vooral in het noorden van de perimeter, in het residentiële deel.

In de buurt van de perimeter wordt er vooral geparkeerd:

- in de blauwe zone voor de meeste plaatsen;
- in de groene zone, op de Lenniksebaan ter hoogte van de Erasmuscampus en op de site Erasmus Gardens
- en op de niet-gereguleerde parkeerplaatsen op bepaalde wegen (Researchdreef, parking Mijlenmeersstraat).



Parkeerplaatsen op de openbare weg, 2022 (MobiGis, 2024), overeenkomstig het gemeentelijke parkeerreglement

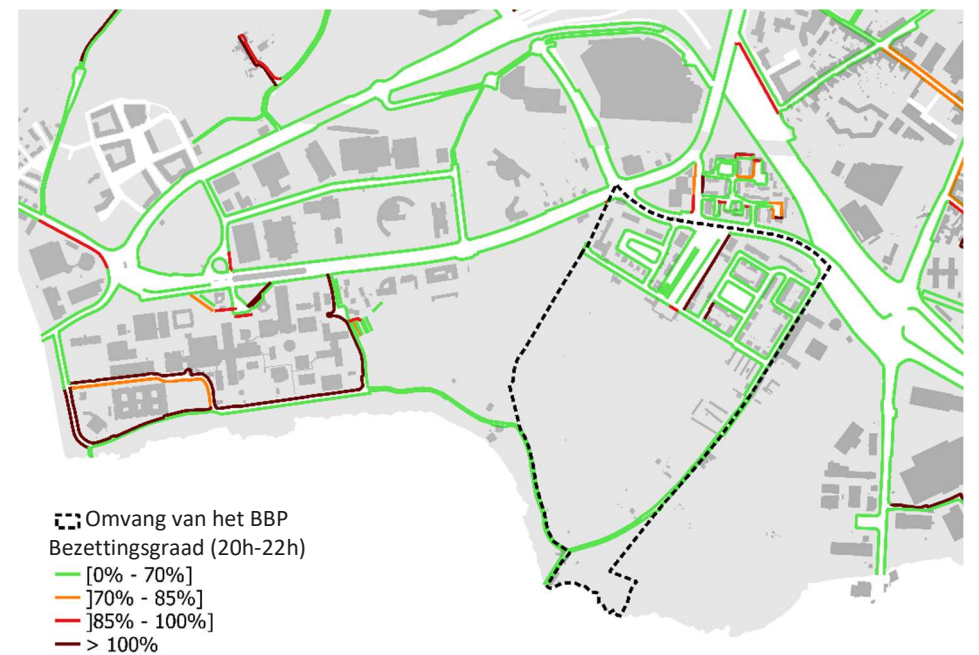
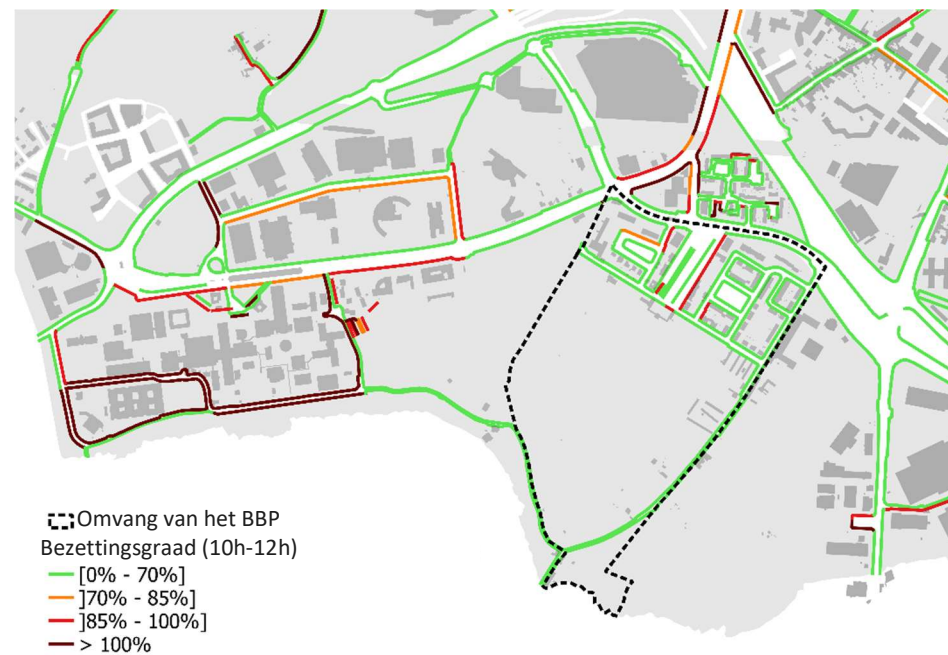
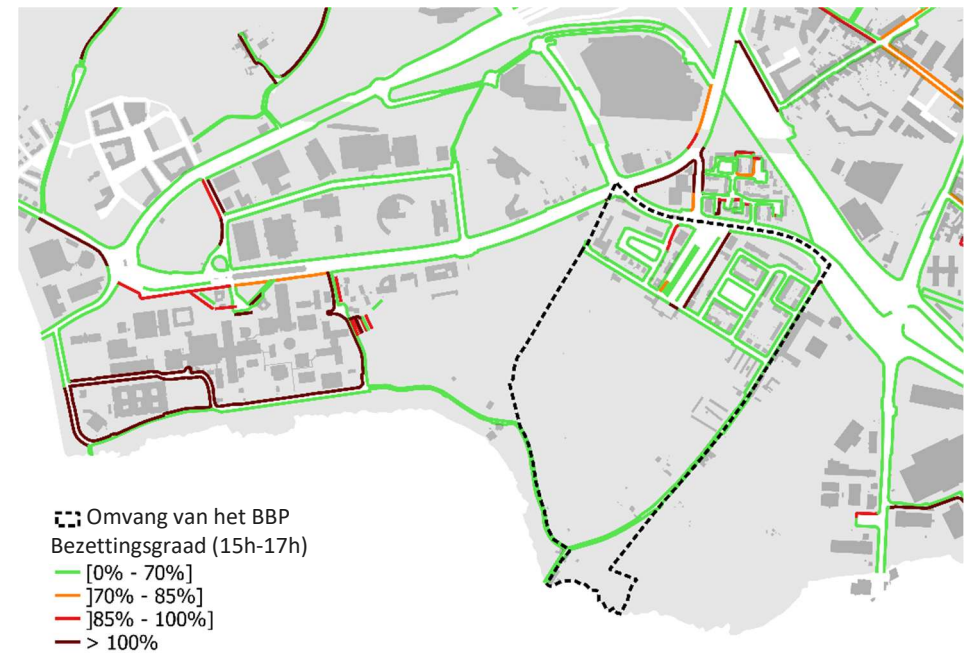
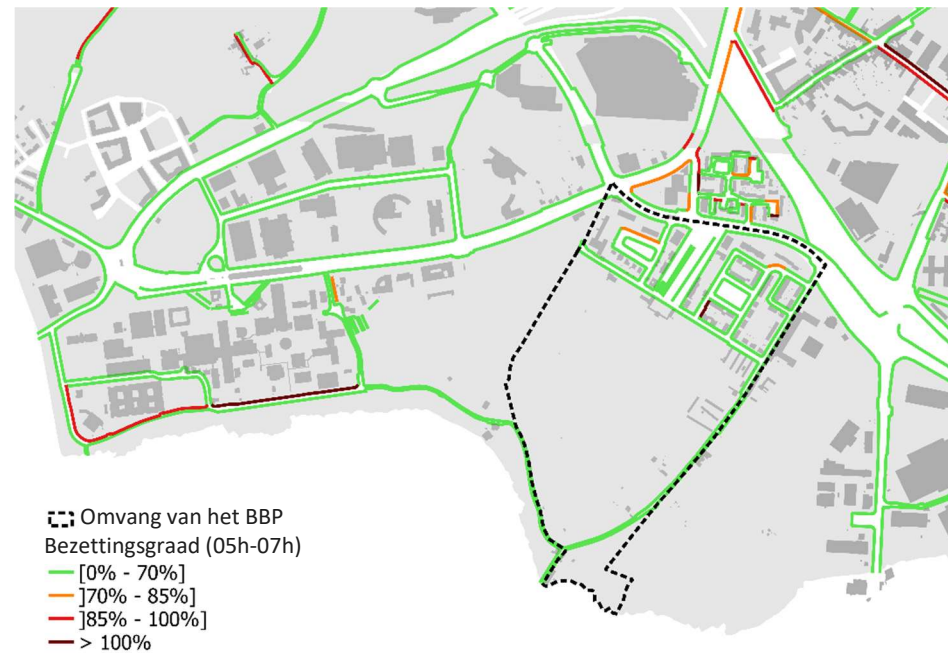
Onderstaande kaarten tonen de bezetting van de parkeerplaatsen op de openbare weg op verschillende tijdstippen van de dag: 05u-07u, 10u-12u, 15u-17u en 20u-22u (MobiGis 2024, cijfers 2022).

Binnen de perimeter van het BBP blijft de bezettingsgraad de hele dag lang vrij laag (vaak onder de 70%). In enkele delen is de parkeervraag punctueel groter dan het aanbod, maar vaak op plaatsen waar slechts enkele parkeerplaatsen voor personenwagens worden aangeboden: in twee delen van de Britse Soldaatlaan (respectievelijk 9 en 0 plaatsen) en in een deel van de Pimpernelaan (1 plaats).

De tijdelijke Steinerschool, waarvan de ingang zich momenteel in de Vogelenzangstraat bevindt, genereert parkeerproblemen maar die zijn van zeer korte duur (aan het begin en het einde van de schooldagen).

Ook in de buurt van de perimeter, in de wijk, blijft de bezettingsgraad in het algemeen vrij laag. De Stroblomenlaan en een deel van de Lenniksebaan vertonen hoge bezettingsgraden overdag. Op de wegen die de Erasmuscampus doorkruisen (Mijlenmeersstraat) is de bezettingsgraad zowel overdag als 's avonds hoog.

Behalve op de Erasmussite lijkt er in de buurt van het gebied waarop de opheffing betrekking heeft geen tekort te bestaan aan parkeerplaatsen op de openbare weg.



Parkeervraag, 2022 (MobiGis, 2024)

In het gebied van het BBP is er 1 voorbehouden parkeerplaats voor autocars en 2 parkeerplaatsen voor PBM. Buiten de grenzen van het BBP liggen enkele voorbehouden parkeerplaatsen: 4 parkeerplaatsen voor PBM in de residentiële wijk ten noorden van de Josse Leemanslaan, 4 parkeerplaatsen voor PBM in de Researchdreef, 2 parkeerplaatsen voor PBM en 2 Kiss & Ride-plaatsen op de Erasmussite.

Voor het parkeren buiten de openbare weg zijn in de buurt van de perimeter van het BBP verschillende parkings beschikbaar:

- Parking Erasmus – Indigo (764 plaatsen, op de Erasmussite;
- Parking Lennik – Indigo (780 plaatsen) aan het kruispunt van de Lenniksebaan en de Henri Simonetlaan;
- De P+R-parking CERIA (1263 plaatsen) aan de andere kant van de Ring O.

TOEKOMSTIGE REFERENTIETOESTAND

De goederenstromen zouden tegen 2050 met 80% toenemen (GPCE)

Plannen, programma's en projecten:

- Het **GPCE** (Gewestelijk Programma voor Circulaire Economie) omvat een strategisch territoriaal gedeelte dat ernaar streeft om alle actoren op het grondgebied te mobiliseren. Het bepaalt 11 maatregelen om: de milieudoelstellingen om te vormen tot economische kansen; de economie in Brussel te verankeren om lokaal te produceren wanneer dat mogelijk is, de verplaatsingen te verminderen, het gebruik van het grondgebied te optimaliseren en toegevoegde waarde te creëren voor de Brusselaars; bij te dragen aan jobcreatie.

Op het vlak van mobiliteit wil het GPCE het beheer van de stromen van de bedrijven optimaliseren door hergebruik en recyclage ter plaatse te ontwikkelen en zo met name de verplaatsingen te verminderen; de verschillende dimensies van de circulariteit, waaronder mobiliteit, opnemen in de bestekken van de overheidsopdrachten; verschillende specifieke acties op het vlak van logistiek (die 14% van het verkeer in Brussel vertegenwoordigt)

- De nieuwe GSV “**Good Living**” is nog steeds niet gevalideerd. Het stelt zich tot doel om de actieve verplaatsingswijzen te bevorderen, onder meer door bij de inrichting van de openbare ruimte het ‘STOP’-principe in te voeren: de voetgangers krijgen eerst voorrang, gevolgd door de fietsers en het openbaar vervoer. De nieuwe GSV omvat ook bepalingen voor het parkeren, met name beperking van het aantal parkeerplaatsen in de open lucht en rationalisering en gedeeld gebruik van de parkings.

De huidige GSV voorziet nog steeds minstens één en maximaal twee parkeerplaatsen per woning.

- Het **GPBP**, Gewestelijk Parkeerbeleidsplan, streeft naar een coherent parkeerbeleid met geharmoniseerde regels in de 19 gemeenten. De strategie beoogt alle soorten voertuigen en alle soorten parkeerplaatsen, ook de voorbehouden parkeerplaatsen. Ze behandelt het verplichte aantal parkeerplaatsen langs de openbare weg, maar ook buiten de openbare weg.
- Een ontwerp van **GemMP** (gemeentelijk mobiliteitsplan) werd opgemaakt, maar is nooit goedgekeurd.
- Een aantal projecten in de buurt van de wijk kunnen een invloed hebben op de mobiliteit:
 - Het OCMW van de Stad Brussel heeft een stedenbouwkundig attest aangevraagd voor de bouw van 11 eengezinswoningen in de Vogelenzangstraat (in het beschermd landschap); dit project zou dus bijkomend verkeer genereren in de Vogelenzangstraat;
 - De gemeente Anderlecht kreeg een stedenbouwkundige vergunning voor de oprichting van een mesocompost in de Vogelenzangstraat, binnen de perimeter van het BBP. Volgens het effectenrapport betekent dit er op de site maximaal 5 grote voertuigen (containervrachtwagens, bestelwagens, tractoren) per week zullen passeren;
 - Het masterplan Erasmus-Zuid (dat nog niet door alle partijen is goedgekeurd) zou een toename van het auto- en vrachtverkeer genereren in de Josse Leemanslaan en op de Lenniksebaan.

Behoud van het BBP

Geen wijziging van de toestand (1 parkeerplaats per woning in de ‘zone voor gegroepeerde volkswoningen’).

UITDAGINGEN

- Zorgen voor een betere verdeling van de openbare ruimte tussen de verplaatsingswijzen, in samenhang met het Plan Good Move en de MSW.;
- Toezien op de verenigbaarheid van het wegprofiel van de Vogelenzangstraat (een doodlopende straat) en het verkeer dat er wordt aangetrokken (activiteiten in het stadion, compost, vrije tijd ...);
- Een parkeeraanbod buiten de openbare weg behouden (aangepast aan het aantal woningen) zodat het parkeren op de openbare weg wordt beperkt.

INDICATOREN

Gemiddelde bezettingsgraad van de parkeerplaatsen op de openbare weg binnen de perimeter:

- 5u- 7u: 23%
- 10u- 12u: 35%
- 15u- 17u: 35%
- 20u- 22u: 26%

INTERMODALITEIT EN MOBILITEITSDIENSTEN

BESTAANDE RECHTSTOESTAND

/

BESTAANDE FEITELIJKE TOESTAND

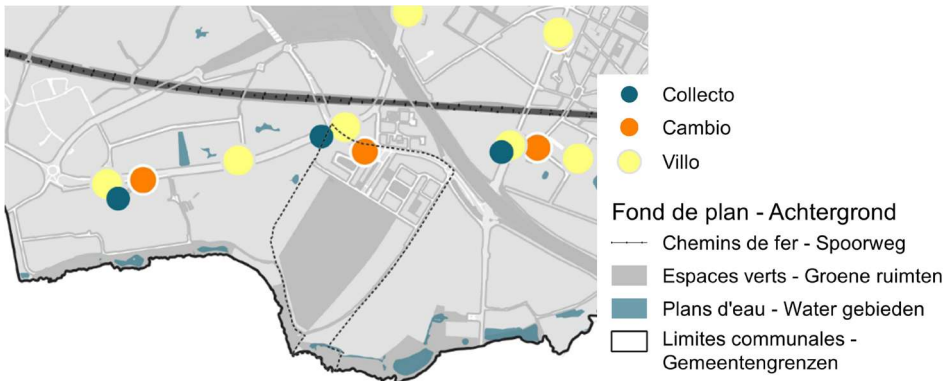
Binnen de perimeter van het BBP zijn 4 parkeerplaatsen voor Cambio-deelwagens beschikbaar in de Sterremuurlaan. Een elektrische laadpaal staat in de Vogelenzangstraat, op het kruispunt met de Sint-Janskruidlaan.

In de buurt van het BBP liggen nog twee andere Cambio-stations: twee plaatsen aan de halte Erasmus en drie plaatsen in de P+R-parking CERIA. Tal van elektrische laadpalen zijn verspreid op de Erasmussite, in de twee bedrijventerreinen en in Erasmus Gardens.

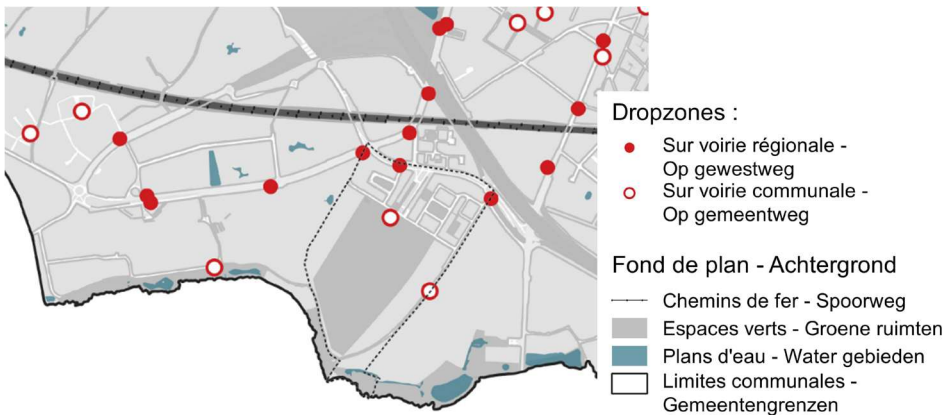
Ten slotte zijn in de naaste omgeving van het BBP ook drie Villo!-stations aanwezig, verspreid over de Lenniksebaan.

Freefloating voertuigen, vooral elektrische steps en fietsen, kunnen worden achtergelaten in drie dropzones. Die bevinden zich binnen de perimeter van het BBP aan de ingang van de begraafplaats, aan de ingang van het metrostation Eddy Merckx en aan het kruispunt van de Josse Leemanslaan en de Vogelenzangstraat. Ook in de buurt van het BBP, op de Lenniksebaan, op de Erasmussite en in Erasmus Gardens zijn dropzones aanwezig.

Aan het metrostation Eddy Merckx zijn 4 Cambio-parkeerplaatsen en een dropzone aanwezig ter hoogte van de ingang in de Josse Leemanslaan, evenals een Villo!-station en een tweede dropzone ter hoogte van de ingang aan het kruispunt van de Josse Leemanslaan en de Lenniksebaan.



Gedeelde mobiliteit, BRAT (Bronnen: Brussel Mobiliteit, Gemeente - 2024)



Dropzones, BRAT (Bronnen: Brussel Mobiliteit, MIVB - 2024)

TOEKOMSTIGE REFERENTIETOESTAND

Plannen, programma's en projecten:

- Het Gewestelijk Mobiliteitsplan **Good Move** wil de gedeelde mobiliteitsdiensten versterken en promoot "Mobility as a service" (Maas): integratie en combinatie van verschillende openbare en private verplaatsingswijzen binnen een technologisch platform. De uitvoering van de MSW zou bovendien de mobiliteitsdiensten bevorderen.

Behoud van het BBP

Geen verandering van de toestand.

UITDAGINGEN

- De intermodaliteitsvoorwaarden verbeteren met onder meer het beheer van de interacties openbaar vervoer / zachte verplaatsingswijzen aan het metrostation Eddy Merckx.

INDICATOREN

/

BODEM EN WATER

BESTAANDE RECHTSTOESTAND

In het **GBP** zijn het noordelijke en het oostelijke deel van de perimeter van de opheffing opgenomen als (typisch) woongebied (met residentieel karakter) en als gebied voor voorzieningen. Ze zijn dus bebouwbaar. De centrale zone en de westelijke zone zijn groengebieden die niet mogen worden verstedelijkt en begraafplaatsgebied. Dat heeft een specifieke bestemming maar kan niet worden verstedelijkt. In het noordelijke deel liggen ook 3 parkgebieden.

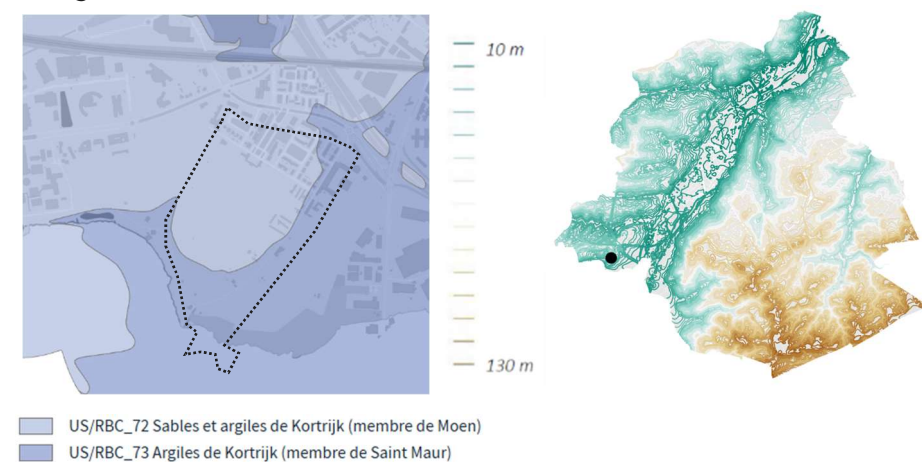
Titel I van de **GSV** bepaalt de maximumdiepte van de boven- en ondergrondse bouwwerken en de uitvoeringsmodaliteiten boven de ondergrondse bouwwerken (60 cm teelaarde of terras). Ze legt ook de aanwezigheid van volle grond op in de achteruitbouwstroken en de gebieden voor koeren en tuinen.

Het **BBP** voorziet tal van beplante open ruimten (achteruitbouwstroken, parken, beplante wegen, tuinen op het binnenterrein van het huizenblok, beplante buitenomgeving van gebouwen, bouwvrije zone langs de Vogelzangbeek).

BESTAANDE FEITELIJKE TOESTAND

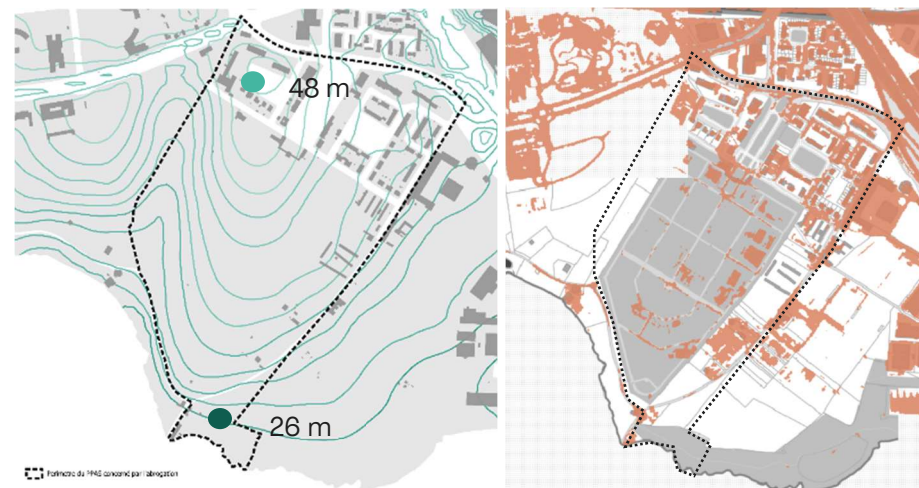
Bodem

In geologisch opzicht ligt het westelijke deel van het gebied van het BBP in de stratigrafische eenheid 72, Zand en klei van Kortrijk (lid van Moen). De ondergrond bestaat dus uit een heterogene afzetting van siltig tot kleihoudend en licht glauconiethoudend zand met enkele kleilagen en de aanwezigheid van nummulieten. Het oostelijke deel van het BBP ligt in de stratigrafische eenheid 73, Klei van Kortrijk (lid van Saint Maur). De ondergrond bevat dus zeer fijn siltige klei met enkele dunne intercalaties van grof siltige klei of kleiig zeer fijn silt. Deze weinig doorlatende formaties zijn in het geheel genomen aanwezig op ongeveer 55 m en geplaatst op de rotsige zandsteensokkel.



Lokale geologie en reliëf van het Brussels Gewest

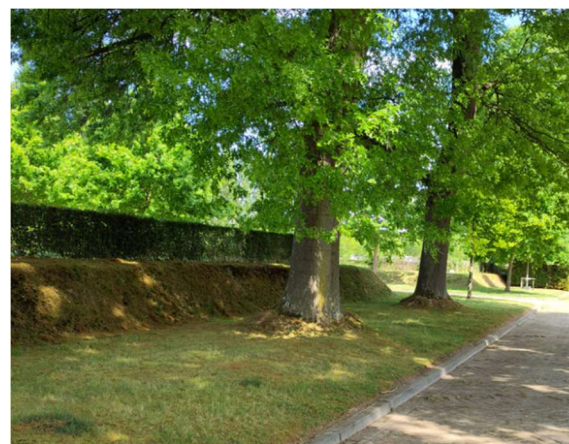
Wat het reliëf betreft, ligt het gebied waarop de opheffing betrekking heeft op de bodem van de Vogelzangvallei, op een hoogte die geleidelijk aan afneemt van 48 m in de Asterhoek tot 26 m aan de bedding van de waterloop.



Reliëf en ondoorlatendheid – focus op het BBP Vogelenzang

De perimeter vertoont dus een niet verwaarloosbaar hoogteverschil.

Op de begraafplaats wordt het beheerd door de aanleg van 'terrassen' waarop de perken werden aangelegd.



Behandeling van het hoogteverschil op de begraafplaats, 2025

Op het vlak van **bodemondoorlatendheid** (bovenstaande kaart) beschikt het gebied over zeer weinig ondoorlatende oppervlakten. De ondoorlatendheidsgraad buiten de openbare weg is doorgaans kleiner dan 20% en blijft zelfs in de meest bebouwde residentiële ruimten onder de 60%. Over de hele site van het BBP bedraagt de ondoorlatendheidsgraad 20%.

Op het vlak van **bodemgezondheid** werd geen enkel perceel in het gebied van het BBP geëvalueerd. In de onmiddellijke buurt van de perimeter zijn echter drie percelen opgenomen op de kaart van de bodemtoestand van

Leefmilieu Brussel. In het noorden behoort het perceel op de kruising van de Josse Leemanslaan en de Lenniksebaan, waar het Esso-tankstation is gelegen, tot categorie 0. Het is dus mogelijk verontreinigd maar niet bestudeerd. In het oosten behoren enkele percelen tot categorie 0+3. Ze zijn eveneens mogelijk verontreinigd (percelen van het Sint-Niklaasinstituut). In het westen ten slotte behoort een perceel gelegen naast de Mijlenmeershoeve tot de categorieën 1 en 2: niet verontreinigd en licht verontreinigd zonder risico.



Bodemtoestand (verontreiniging links en kwaliteit rechts), Leefmilieu Brussel 2022

Wat de **bodemkwaliteit** betreft zijn de niet-verstedelijkte bodems van de onderzochte perimeter van goede of uitstekende kwaliteit. Dat is te danken aan de aanwezigheid van het natuurreservaat dat de bodemkwaliteit beschermt en verbetert, maar ook aan het feit dat een deel van deze terreinen wordt gebruikt voor stadslandbouw. De doorgaans laagste index is die van verdichting.

De **begraafplaats Vogelenzang** is opgenomen in het **Natuurnetwerk van Natagora** waarvan de 5 basisbeginselen zijn:

- De natuurlijke milieus vrijwaren en geen menselijke activiteiten ontwikkelen die hun vernietiging tot gevolg hebben.
- De voorkeur geven aan inheemse planten die in het wild voorkomen in het Gewest.
- De spontaniteit en de diversiteit van het wilde leven stimuleren.
- De ontwikkeling van exotische invasieve soorten beperken en ze niet introduceren.
- Geen synthetische chemische pesticiden gebruiken.

Op het vlak van **nutsleidingen** lopen er verschillende netwerken door de wegen van de site. Gas bedient alle wegen. Het noordelijke deel van de site wordt doorkruist door een grote waterleiding, wat beperkingen tot gevolg heeft voor de bouwwerken. Een bufferzone van 15 m moet worden gehandhaafd.



Waterleiding (links) en uittreksel van de nutsleidingen (rechts)

Water

Lokale hydrogeologie

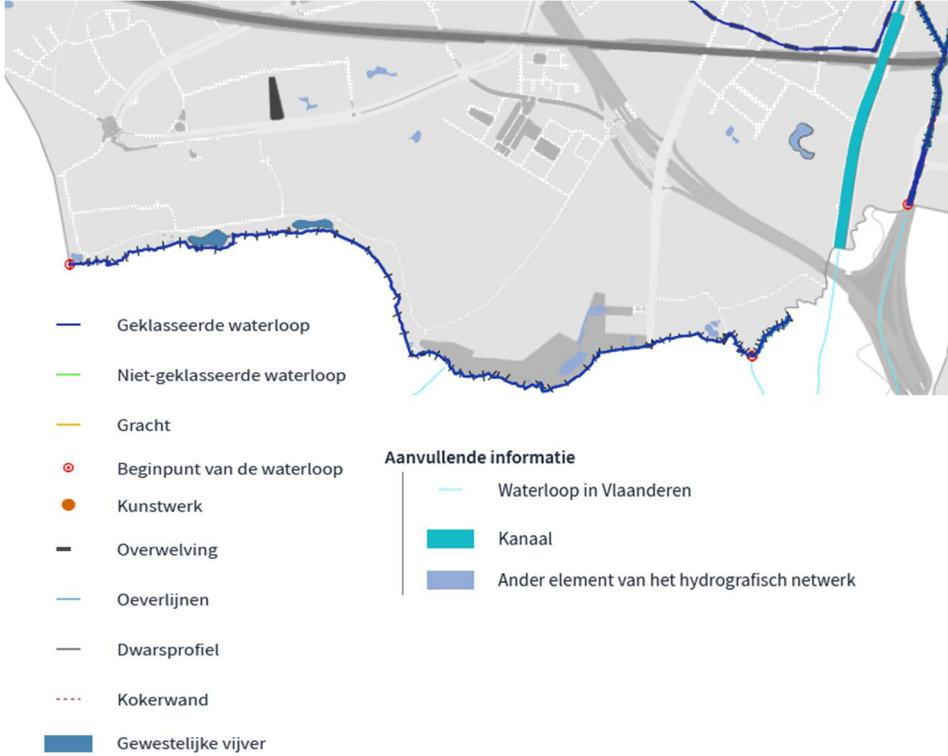
Het BBP is gelegen in de hydrogeologische eenheid 7b (Zand en klei van Moen aquitard) voor het westelijke deel en in eenheid 7c (Klei van Saint Maur aquiclude) voor het oostelijke deel.

De grondwaterspiegel volgt de evolutie van het reliëf van het gebied: in het zuiden van de perimeter ter hoogte van de Vogelzangbeek ligt hij aan het oppervlak en hij blijft nagenoeg op die hoogte in de Asterhoek, waar hij op 14 m diepte ligt.

In het gebied is een grondwaterwinning actief (landbouwtestruimte “Le Début des Haricots”) waar de vzw ondergrondse buizen heeft geplaatst voor het besproeien van de gewassen (SV 51250). Ook in de directe omgeving van de perimeter is er een grondwaterwinning (Sint-Niklaasinstituut).

Oppervlaktewater

De Vogelzangbeek stroomt in de zuidelijke punt van de perimeter van het BBP en vormt de gewestgrens. In de directe omgeving van de site, langs de Vogelzangbeek, liggen waterpartijen en vijvers.

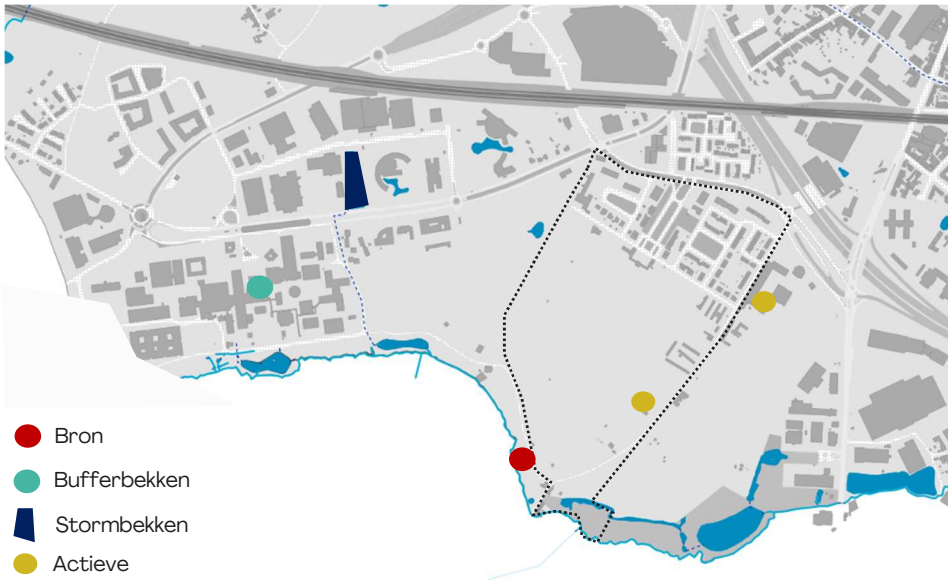


Uittreksel uit de Atlas van het hydrografisch netwerk van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, Leefmilieu Brussel, geraadpleegd in 2025

Het tracé van de Vogelzangbeek zoals opgenomen in de voormelde Atlas van Leefmilieu Brussel stemt overeen met het tracé in de gemeentelijke Atlas der onbevaarbare waterlopen (1884).

In de buurt van het metrostation Erasmus, langs de Lenniksebaan, werd een stormbekken gebouwd terwijl een bufferbekken werd ontwikkeld op de site van het ziekenhuis.

In het natuurreservaat bevindt zich bovendien een bron.

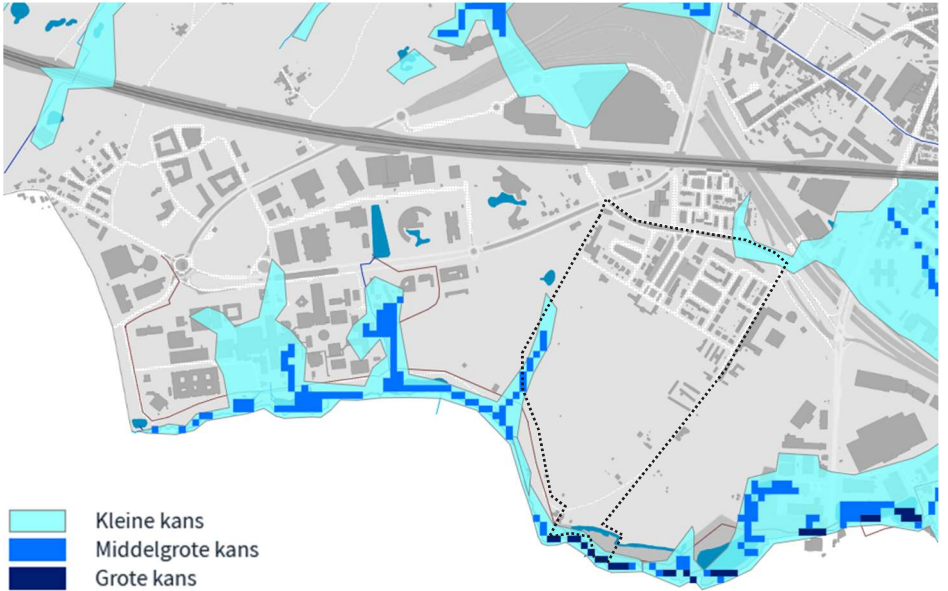


Oppervlaktewater en grondwaterwinningen, Leefmilieu Brussel 2024

Regenwater

De topografie van de site vertoont een natuurlijke helling naar de Vogelzangbeek. Het regenwater stroomt vooral in die richting en infiltreert vanwege de lage ondoorlatendheidsgraad in de bodem.

Vanwege de onmiddellijke nabijheid van de Vogelzangbeek is het overstromingsgevaar aan de zuidelijke en westelijke rand van de perimeter laag tot lokaal zeer hoog (bedding van de Vogelzangbeek). Langs de waterloop ligt ook een collector. In een deel van de Josse Leemanslaan, in het noordoosten van de site, is het overstromingsgevaar eveneens laag.



Overstromingsgevaar, Leefmilieu Brussel, 2019

Waterdistributie en afvalwater

Een waterdistributienet is aanwezig op alle wegen van de perimeter. Door de aanwezigheid van de spoorweg en de metrosporen zijn op heel wat plaatsen in het netwerk kathodische beschermingen voorzien. Het noordelijke deel van de site wordt ook doorkruist door een waterleiding onder druk.

Het afvalwater in de residentiële wijk ten noorden van de begraafplaats wordt opgevangen in een unitair rioleringsnet. Langs de Vogelzangbeek, onder de Vogelzangstraat, ligt een collector die wordt beheerd door Hydria.



Rioleringsnet

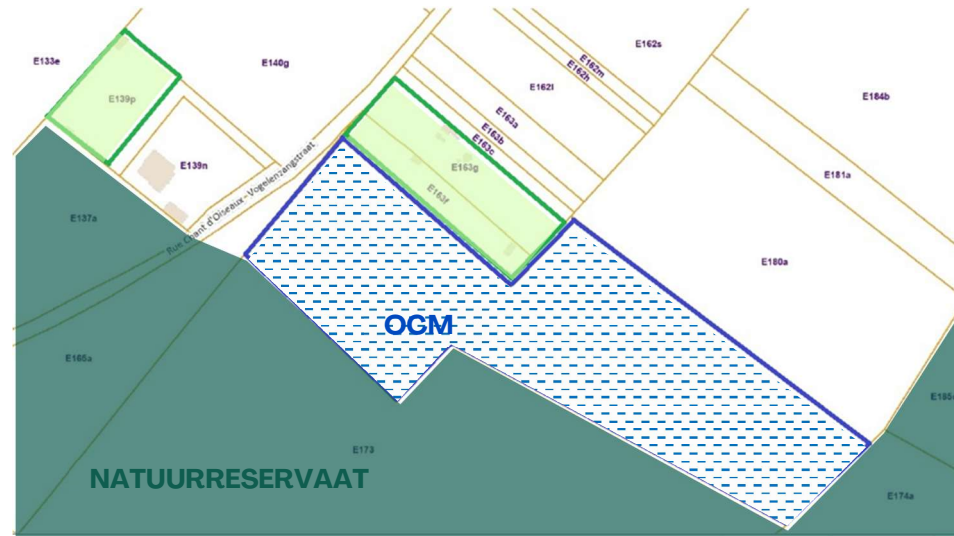
TOEKOMSTIGE REFERENTIETOESTAND

Plannen, programma's en projecten:

- Verschillende plannen en programma's van het BHG willen de ondoorlatendheidsgraad van de bodem beïnvloeden: WBP, PLAGE, blauw netwerk, groen netwerk en regennetwerk, GNP, Good Soil ...

- De Good Soil -strategie die momenteel wordt uitgewerkt bij Leefmilieu Brussel stelt zich tot doel om de ecosysteemdiensten die worden verleend door de bodem te evalueren en herwaarderen en om de bodems in het BHG beter te beheren en te beschermen, rekening houdend met hun chemische, fysische maar vooral biologische kenmerken. De Good Soil-uitdagingen in dit BBP betreffen vooral de noodzaak om gronden zoveel mogelijk te ontharden zodat de bodem een hele reeks ecosystemische diensten kan leveren (beheer van het water, natuur/biodiversiteit, koelte-eilanden ...).

- De vzw CBN Vogelzang voert momenteel onderhandelingen met de gemeente om 2 zones in de buurt van het natuurreservaat in beheer te nemen: een zone tussen het Kattekasteel en de begraafplaats (grenzend aan het natuurreservaat) en een zone ten noorden van het terrein van het OCMW.



MICROKLIMAAT

BESTAANDE RECHTSTOESTAND

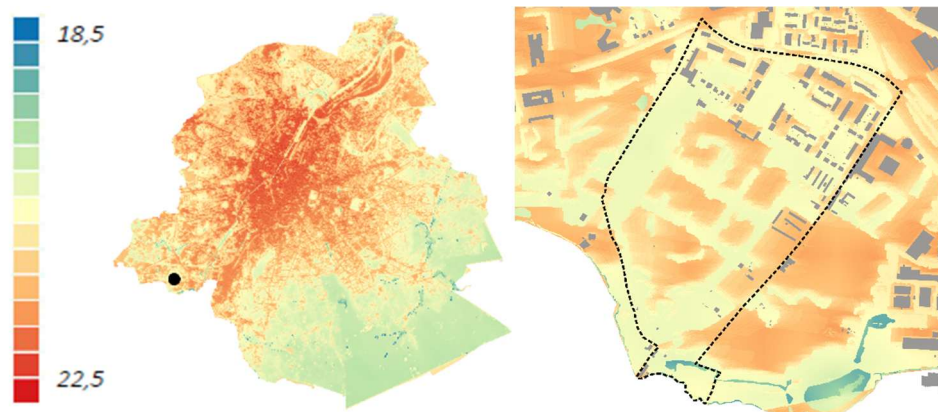
Titel I van de **GSV** bepaalt dat de bouwwerken niet hoger mogen zijn dan de gemiddelde hoogte van de aanpalende gebouwen en op gepaste afstand van de terreingrenzen moeten worden geplaatst, rekening houdend met de vrijwaring van de bezonning van de naastliggende terreinen.

Krachtens de GemSV worden de keuze, de plaatsing en de dichtheid van de plantensoorten bepaald: met inachtneming van de naastliggende terreinen (om slagschaduw te voorkomen, enz.) om geen afbreuk te doen aan de residentiële eigenschappen van de buurt.

Het **BBP** omvat tal van beplante open ruimten (achteruitbouwstroken, parken, beplante wegen, tuinen op het binnenterrein van het huizenblok, beplante buitenomgeving van gebouwen, bouwvrije zone langs de Vogelzangbeek). Het BBP benadrukt het boomrijke karakter van de bouwvrije zone. Deze elementen bevorderen de strijd tegen het hitte-eilandeffect.

BESTAANDE FEITELIJKE TOESTAND

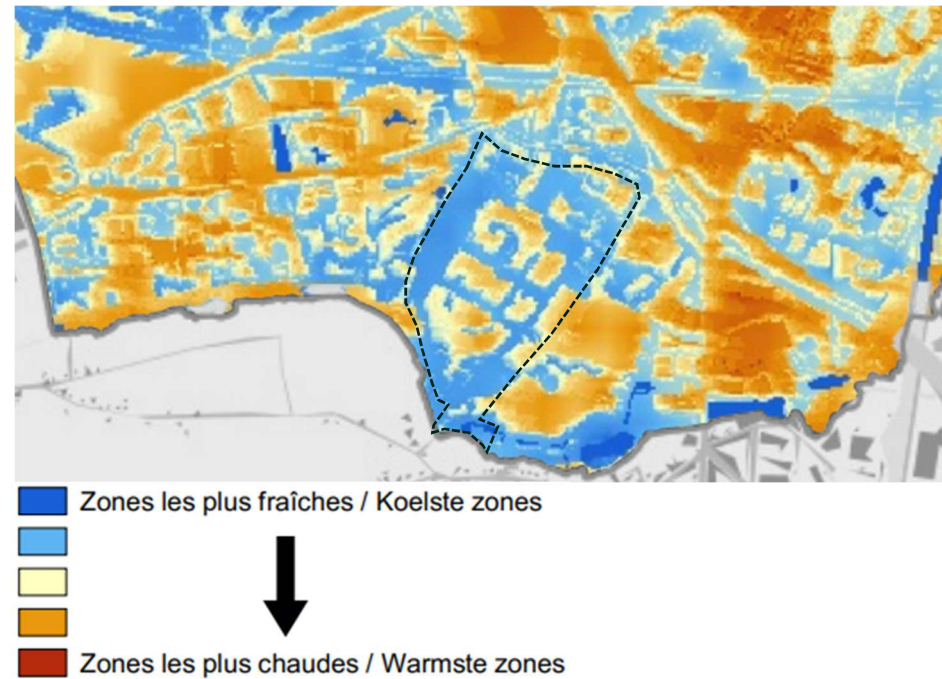
Hitte-eiland: De wijk is gelegen in een zone die matig onderhevig is aan het stedelijke hitte-eilandeffect. In het Brussels Gewest zijn de hoogste waarden op het vlak van stedelijk hitte-eiland (op de kaart aangegeven in het rood) geconcentreerd in het stadscentrum van Brussel. De perimeter ligt aan de rand van het Brussels Gewest, in de buurt van een landelijke omgeving en is dus minder onderhevig aan deze problematiek.



Kaart van de hitte-eilanden in het BHG (in WBGT), 2016

In de stad zorgen evapotranspiratie van de beplanting, de schaduw van de bomen en de doorlatendheid van de bodem voor koelte. In het gebied dat wordt gedekt door het BBP hebben de zones met bomen duidelijk lagere waarden. Op de kaart van de hitte-eilanden zijn de beboomde lanen van de begraafplaats, de Britse Soldaatlaan, de boomrijke Madeliefjeshoek en Asterhoek, het beboste deel ten westen van de begraafplaats en in het zuidoosten van de begraafplaats, het natuurreservaat, aangeduid in het

blauw. De bebouwde ruimten, met een hoge weerkaatsingscoëfficiënt, en de grasrijke zones zijn aangeduid in het oranje. Het zijn warmere zones.

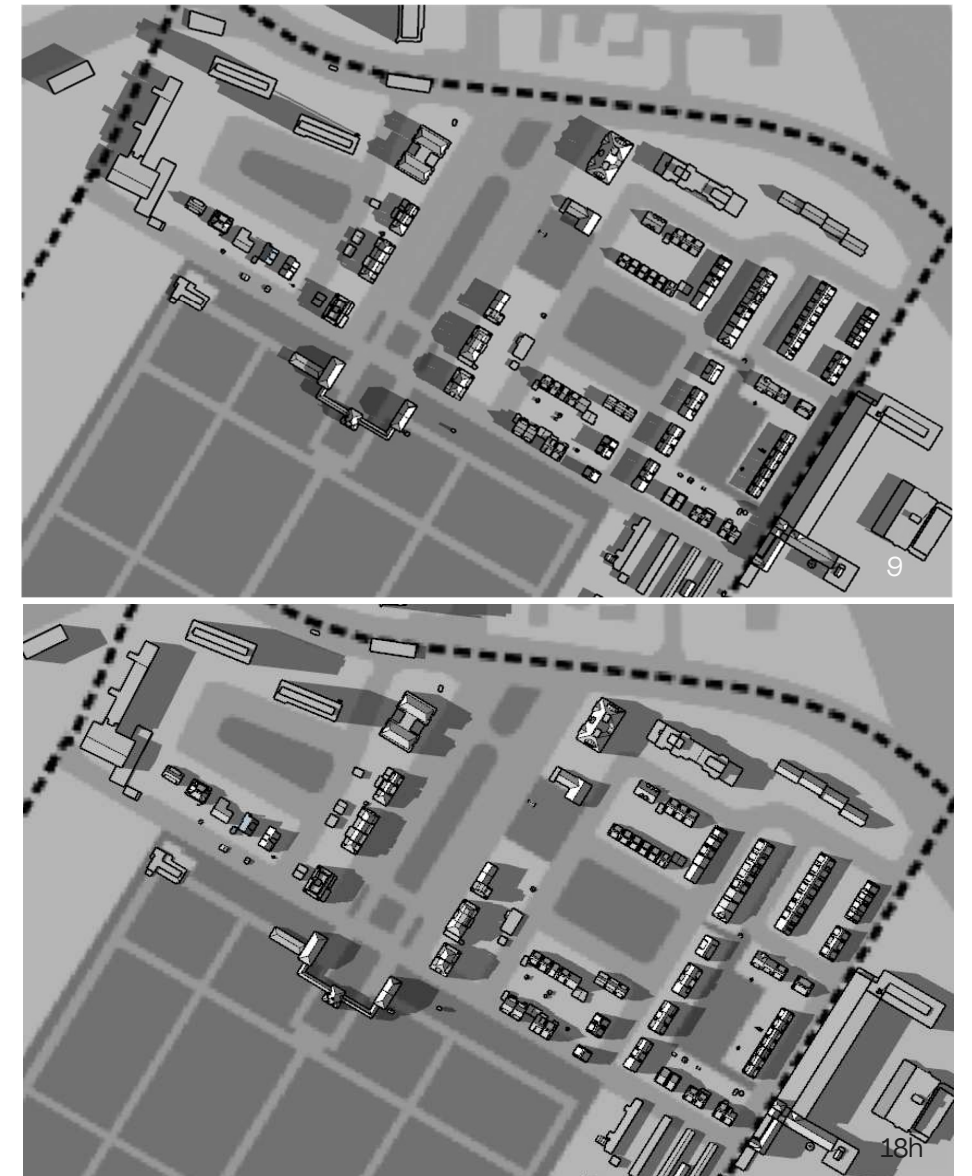


Kaart van de koelte-eilanden in het BHG, 2018

Bezonning:

De lage gebouwen en de vele open ruimten in de residentiële wijk zorgen voor een behoorlijke bezonning.

Ten noorden van de Asterhoek hebben de gebouwen grotere bouwprofielen. 10 verdiepingen creëren grotere slagschaduwen, maar de impact op de naburige bebouwing is vrij beperkt.



Simulatie van de bezonning op 21 september (9u en 18u)

Wind: Het gebied is gelegen in de Zennevallei, de as van de dominerende winden in Brussel (ZW-NO). Daarbij komt dat de perimeter vooral lage gebouwen omvat. De luchtstroming is enkel verstoord aan de hoge woongebouwen ten noorden van de Asterhoek. Op het terrein onderaan deze gebouwen werd echter geen enkel windeffect vastgesteld.

TOEKOMSTIGE REFERENTIETOESTAND

Voorspelbare verhoging van de temperaturen als gevolg van de huidige globale klimaatopwarming.

Plannen, programma's en projecten:

- De **Klimaatordonnantie** bepaalt de doelstellingen van het Gewest inzake de vermindering van de broeikasgasemissies, namelijk minstens: - 40% in 2030 (doelstelling van het Nationaal Energie- en Klimaatplan (NEKP)), -67% in 2040 en - 90% in 2050 ten opzichte van 2005 (doelstelling van de Nationale Langetermijnstrategie voor het Gewest). De verschillende beleidslijnen en maatregelen nodig om het streefdoel 2030 te bereiken, zijn vastgelegd in het NEKP). Het huidige Gewestelijk Lucht-, Klimaat- en Energieplan (LKEP) voorziet overigens maatregelen om zich aan te passen aan de klimaatverandering, zoals de verbetering van het stedelijk hitte-eilandeffect.
- Verschillende plannen en programma's van het BHG dragen bij tot de beperking van het stedelijke hitte-eilandeffect: GPDO, WBP, PLAGE, blauw netwerk, groen netwerk en regennetwerk, GNP...
- De nieuwe GSV “**Good Living**” is nog steeds niet gevalideerd. Beplanting neemt er een belangrijke plaats in, met name om koelte te creëren in de open ruimten.
- Het **Klimaatplan** van de gemeente Anderlecht stelt verschillende acties voor om de hitte-eilanden te beperken door de openbare ruimten en de daken te vergroenen.
- De verschillende projecten in de buurt van de perimeter van het BBP worden uitgevoerd in niet-verstedelijkte groene ruimten:
 - Het huisvestingsproject op de Lenniksebaan 502;
 - De ontwikkeling van het bedrijventerrein “Erasmus-Zuid”
 - Het voorontwerp voor huisvesting van het OCMW.

Behoud van het BBP:

Geen verandering van de toestand

UITDAGINGEN

- De bestaande beplanting behouden, vooral de bomenrijen in de Britse Soldaatlaan, de Asterhoek en de Madeliefjeshoek;
- De koelte-eilanden bevorderen, met name op de begraafplaats;
- Stadsvormen behouden die de bezonning bevorderen.

INDICATOREN

/

BESTAANDE RECHTSTOESTAND

/

BESTAANDE FEITELIJKE TOESTAND

Verbruik

In Brussel zijn de directe BKG-uitstoten (vooral CO2) hoofdzakelijk afkomstig van de verbrandingsprocessen die fossiele brandstoffen gebruiken. De verwarming van de gebouwen voert de ranglijst aan, gevolgd door het wegverkeer. De meeste gebouwen in de perimeter dateren uit de jaren 60 tot 90. De energieprestaties van deze gebouwen zijn laag (vooral klassen F en G volgens het Register van de EPB-certificaten, Leefmilieu Brussel). De typologie van de eengezinswoningen is niet erg bevorderlijk voor het beperken van de verliesoppervlakken. Omdat het gebied echter weinig bebouwd is, is het energieverbruik in de hele perimeter laag.

Productie

Binnen de perimeter en in de naaste omgeving ervan staan slechts enkele gebouwen met zonnepanelen op het dak: enkele eengezinswoningen, het sportcentrum, de landbouwtestruimte, residentie Alba, een hoeve en een school (Les Asters). Er kan nog een groot zonpotentieel worden benut aangezien er weinig beperkingen zijn voor de installatie van zonnepanelen (weinig nadelige schaduw, algemene oriëntatie van de gebouwen ...).

De bodem biedt een geothermisch potentieel.

TOEKOMSTIGE REFERENTIETOESTAND

Voorspelbare verhoging van de temperaturen als gevolg van de globale klimaatopwarming

Plannen, programma's en projecten:

- Een van de doelstellingen van het GPDO (Pijler 2 strategie 6) is: "De energievraag beheersen en hernieuwbare energie ontwikkelen".
- De Klimaatordonnantie bepaalt de doelstellingen van het Gewest inzake de vermindering van broeikasgassen, namelijk minstens: - 40% in 2030 (doelstelling van het Nationaal Energie- en Klimaatplan (NEKP)), -67% in 2040 en - 90% in 2050 ten opzichte van 2005 (doelstelling van de Nationale Langetermijnstrategie voor het Gewest).
- Het BWLKE bevat de verbodsbepalingen betreffende de verwarmingssystemen (met name recente wijzigingen die op 23 februari 2024 werden goedgekeurd door het Brussels Parlement).
- Er werd een gemeentelijk Klimaatplan opgemaakt dat acties voorstelt om energie te besparen en groene energie te verbruiken/producen.

Behoud van het BBP:

Geen verandering van de toestand

UITDAGINGEN

Bijdragen tot de tenuitvoerlegging van de strategie voor de vermindering van de milieu-impact van de bestaande bebouwing in het BHG tegen 2030-2050:

- De renovatie van de bestaande bebouwing stimuleren;
- Warmte- en elektriciteitsproductie uit hernieuwbare bronnen bevorderen in de bebouwing, wanneer dat de energieprestaties verbetert.

Het energieverbruik verminderen:

- door het gebruik van de zachte verplaatsingswijzen te stimuleren ten koste van de auto (zie thema Verplaatsingen);
- door het potentieel te onderzoeken om in de uitgebreide wijk warmtenetten te installeren waarmee de gemengde functies (industrie, ziekenhuis, ...) het verbruik en de energie-uitwisselingen (overdag/'s avonds) kunnen optimaliseren (de uitvoerbaarheid moet echter worden onderzocht gezien de afstand tussen de verschillende functies).

INDICATOREN

/

BESTAANDE RECHTSTOESTAND

/

BESTAANDE FEITELIJKE TOESTAND

Materialen en afvalstoffen

De gemeente Anderlecht ontwikkelde enkele projecten voor de recuperatie en het hergebruik van materialen, zoals blauwe steen voor de trottoirbanden en straatstenen bij de opknapping of de aanleg van wegen.

Het huishoudelijk afval wordt ingezameld door Net Brussel: de groene en oranje zakken worden op maandag opgehaald, de witte en gele zakken op woensdag en de blauwe en witte zakken op zondag. In de Madeliefjeshoek en de Asterhoek staan glasbollen. De dichtstbij gelegen Proxy Chimik bevindt zich in de Marius Renardlaan 23.

De openbare en private groene ruimten van de perimeter genereren groenafval dat, voor zover wij weten, vandaag niet circulair wordt behandeld (met uitzondering van de compostering in de testlandbouwruimte).

Water en energie

Binnen het BBP zijn geen inrichtingen bekend voor het hergebruik van het afval- of regenwater, noch systemen voor de energie-uitwisseling tussen functies van de gebouwen in het BBP of met de directe omgeving ervan.

Op schaal van de uitgebreide wijk zijn de functies behoorlijk gemengd, maar ze zijn gegroepeerd per zone en ver van elkaar af gelegen. Dat kan een eventuele energie-uitwisseling belemmeren (verliezen).

TOEKOMSTIGE REFERENTIETOESTAND

Steeds meer platformen bevorderen het hergebruik van de materialen en structuren (werflink, rotordc, opalis...). Steeds meer actoren doen hun intrede in het domein van de recuperatie en creëren steeds meer samenwerkingsmogelijkheden (Ressourcefull, BC Materials, KULeuven, ...).

Plannen, programma's en projecten:

- Het GPCE (Gewestelijk Programma voor Circulaire Economie) omvat een strategisch territoriaal gedeelte dat ernaar streeft om alle actoren op het grondgebied te mobiliseren. Het bepaalt 111 maatregelen om: de milieudoelstellingen om te vormen tot economische kansen; de economie in Brussel te verankeren om lokaal te produceren wanneer dat mogelijk is, de verplaatsingen te verminderen, het gebruik van het grondgebied te optimaliseren en toegevoegde waarde te creëren voor de Brusselaars; bij te dragen aan jobcreatie.

- Over afzienbare tijd zal de nieuwe GSV, “Good Living” genoemd, klaar zijn. Die promoot met name de circulariteit van de bebouwing, de vrijwaring en renovatie van de bestaande gebouwen en/of de recuperatie van de materialen waaruit ze zijn opgetrokken.

- Er werd een gemeentelijk Klimaatplan uitgewerkt dat acties voorstelt om de circulariteit te bevorderen, met name compostering en circulariteit van de gemeentelijke werven, recycling, enz.

- Een vergunning werd uitgereikt voor de bouw van een mesocompostinfrastructuur op een gemeentelijke site langs de Vogelenzangstraat, uitsluitend beheerd door de arbeiders van het gemeentebestuur van Anderlecht. De compost zal vooral worden gebruikt in de groene ruimten van de gemeente en in de nabijgelegen landbouwbedrijven. Het project zou momenteel in standby staan.

Behoud van het BBP:

Geen verandering van de toestand.

UITDAGINGEN

Bijdragen tot de tenuitvoerlegging van de strategie voor de vermindering van de milieu-impact van de bestaande bebouwing in het BHG tegen 2030-2050:

- Zoveel mogelijk het behoud en de renovatie van de bestaande gebouwen bevorderen

- De milieu-impact van de afbraakwerken beperken.

- Zoveel mogelijk het ontwerp en de bouw bevorderen van gebouwen die transformeerbaar, demonteerbaar en herbruikbaar zijn, met toepassing van de principes van de circulaire economie op de volgende drie niveaus: het gebouw (ruimtelijke en technische aanpasbaarheid), de bouwsystemen en bouwproducten (omkeerbaarheid) en de materialen (lage milieu-impact, herbruikbaar, enz.).

- Zoveel mogelijk aanmoedigen dat rekening wordt gehouden met alle impacts op de levenscyclus (milieu- en financiële impact) van de inkomende materialen bij bouw/renovatieprojecten (productie, transport, bouw, aanpassing, onderhoud, reparatie, hergebruik, levenseinde, enz.), met gebruik van de tool Totem om de verschillende varianten voor het behoud van het bestaande te kunnen vergelijken.

- Het hergebruik van regenwater en grijs water verhogen.

- De energie-uitwisselingen aanmoedigen tussen de verschillende functies, onder meer via gemengdheid van functies om mogelijke synergieën te bevorderen.

INDICATOREN

/

MODULARITEIT VAN DE RUIMTEN

BESTAANDE RECHTSTOESTAND

/

BESTAANDE FEITELIJKE TOESTAND

De gebouwen in de perimeter dateren uit de jaren 60 tot 90. Bij de bouw werd er niets specifiek voorzien om een latere reconversie mogelijk te maken. De eengezinswoningen in het noorden van de perimeter zijn vrij klein en kunnen moeilijk worden verdeeld of gereconverteerd.

TOEKOMSTIGE REFERENTIETOESTAND

Plannen, programma's en projecten:

- Het GPCE (Gewestelijk Programma voor Circulaire Economie) omvat een strategisch territoriaal gedeelte dat ernaar streeft om alle actoren op het grondgebied te mobiliseren. Het GPCE bepaalt 111 maatregelen om: de milieudoelstellingen om te vormen tot economische kansen; de economie in Brussel te verankeren om lokaal te produceren wanneer dat mogelijk is, de verplaatsingen te verminderen, het gebruik van het grondgebied te optimaliseren en toegevoegde waarde te creëren voor de Brusselaars; bij te dragen aan jobcreatie. De modulariteit van de ruimten houdt onrechtstreeks verband met dit programma.

- Over afzienbare tijd zal de nieuwe GSV, “Good Living” genoemd, klaar zijn. Die omvat maatregelen om de reconversie, omkeerbaarheid en aanpasbaarheid van de bouwwerken en de manier van wonen te bevorderen. De reconversiemogelijkheid wordt met name beoordeeld op basis van de dimensionering en de lichtdoorlatende oppervlakten van de ruimten verwant met de draagstructuur van het gebouw en op basis van de positie van de circulatiekernen en de technische schachten. Ook de opgelegde hoogte van de benedenverdieping van minstens 4m onder het plafond voor nieuwe bouwwerken met een vloeroppervlakte van meer dan 1000m² behoort tot de maatregelen die bijdragen tot deze omkeerbaarheid.

Behoud van het BBP:

Geen verandering van de toestand.

UITDAGINGEN

- De functionele omkeerbaarheid van de bebouwde en onbebouwde ruimten bevorderen,;
- Gebouwen optrekken die kunnen worden aangepast aan verschillende functies..

INDICATOREN

/

II.2.5 Conclusie– Beoordeling per criterium van het MER en samenvatting van de uitdagingen

Gekleurd barema van de huidige toestand		Beoordeling van de evolutie voor de toekomstige referentietoestand	
	Negatieve beoordeling van het criterium	+	Verbetering van het criterium
	Aandachtspunt	=	Status-quo
	Positieve beoordeling van het criterium	-	Verslechtering van het criterium
	Neutrale beoordeling van het criterium	?	Onvoldoende elementen om te evalueren
	Onvoldoende gegevens om het criterium te kunnen beoordelen / niet-relevante beoordeling		

Thema	Criteria	Huidige toestand	Toekomstige referentietoestand	Belangrijke uitdagingen en opportuniteiten
RUIMTELIJKE ORGANISATIE	Structuur van de bebouwde en open ruimten		=	- Binnen de perimeter van het BBP een beperkte grondinname vrijwaren (binnenterreinen van huizenblokken, achteruitbouwstroken, parken, beplante wegen, vergroende naaste omgeving van de gebouwen ...) voor de ecologische en landschappelijke uitdagingen; - Het groene karakter van de wijk handhaven; - De toekomst van de uitbreidingszone van de begraafplaats omkaderen; - Het landelijke karakter van de Vogelenzangstraat vrijwaren;
	Stedelijk landschap en symbolische richtpunten		=	- De erfgoedelementen vrijwaren (beschermde landschappen, natuurreservaat, opmerkelijke bomen, goederen opgenomen in de inventaris ...); - De totaalcoherentie van de residentiële wijk vrijwaren; - Het perspectief van de Britse Soldaatlaan vrijwaren; - De uitzichten op de omliggende landschappen beschermen, meer specifiek de open ruimte in de richting van de moerasachtige depressie tussen het Kattekasteel en 't Hof ter Vleest;
STEDELIJKE DYNAMIEK	Bevolking en huisvesting		=	- Als er nieuwe woningen worden gebouwd, verdichten op een houdbare en beheerste manier: dichtbij het openbaar vervoer, hoogwaardige groene en openbare ruimten en buurtvoorzieningen en -winkels (momenteel is er een tekort aan buurtwinkels in de wijk); - De in de perimeter aanwezige sociale woningen vrijwaren; - De diversiteit van het woningaanbod behouden.
	Voorzieningen en handelszaken		=	- Een echt klein wijkcentrum (lokale identiteitskern) creëren in de Britse Soldaatlaan en er met name buurtwinkels ontwikkelen; - Voor het publiek toegankelijke groene ruimten behouden en ontwikkelen; - De voorzieningen in de wijk behouden en ervoor zorgen dat ze toegankelijk zijn voor de wijkbewoners.
	Economische activiteiten en transitie		-	- Binnen de perimeter van het BBP kleine activiteiten (kleine werkplaatsen, vrije beroepen, ...) toelaten die verenigbaar zijn met de woonfunctie - De stadslandbouw handhaven; - Productieactiviteiten (met uitzondering van de voormelde kleine werkplaatsen en ruimten) en kantoorgebouwen plaatsen in de zones buiten de perimeter die daarvoor bestemd zijn.

MENSELIJKE OMGEVING	Geluid en trillingen		=	- Rekening houden met de beperkingen vanwege de nabijheid van de Ring en de J. Leemanslaan, bij eventuele afbraakprojecten (gebouwen die een geluidsscherm vormen) of bouwwerken (zorgen voor een rustige gevel); - De akoestische comfortzone beschermen.
	Kwaliteit van de openbare ruimten voor verplaatsing en verblijf en activering van de openbare ruimte via de benedenverdiepingen		=	- Paden en openbare ruimten die de verplaatsingen, het wandelen en het verblijf van de voetgangers bevorderen behouden en de verbindingen met de zones buiten de wijk, aan de overkant van de Ring en de spoorweg (naar de voorzieningen en handelszaken), verbeteren; - Het 'tuinwijkkarakter' van de wijk, dat ook gunstig is voor het voetgangerspotentieel, behouden; - Het gezellige en centrale karakter van de Britse Soldaatlaan versterken (openbare wijkruimte, activering van de benedenverdiepingen).
	Luchtkwaliteit		+	De emissie van verontreinigende stoffen aanpakken aan de bron door de energiebehoeften van de infrastructuur te verminderen en minder fossiele brandstoffen te verbruiken (de residuele energievraag dekken)
	Veiligheid		=	Een veiligheidsgevoel versterken en bevorderen, met name door de paden en de onbewoonde zones te verlichten, vooral ter hoogte van de verbindingen met de metro-ingangen en de verbindingen met de aan de perimeter grenzende wijken die aan de andere kant van de Ring of de spoorweg liggen.
VERPLAATSINGEN	Uitvoering van de MSW en mobiliteitsnetwerken	/	/	
	Actieve verplaatsingswijzen en openbaar vervoer		=	- Zorgen voor de universele toegankelijkheid en veiligheid van voetgangers en PBM tussen de stedelijke buurtfuncties en de op te heffen perimeter (metrohaltes Eddy Merckx, scholen binnen de perimeter, speelplein) maar ook voor verbindingen met de aangrenzende wijken (Erasmus, Olympische dreef en de Ceriawijk); - Van de nabijheid van verschillende bestaande fietsroutes in de buurt, zoals het fiets-GEN, de GFR, de GemFR en de Groene Wandeling, gebruik maken als alternatief voor de auto; - De wandelpaden en -wegen in de wijk behouden en benadrukken als alternatief voor de auto; - De dichtheid en de bediening door het openbaar vervoer op elkaar afstemmen.
	Auto's, vrachtwagens en parkeren		=	- Zorgen voor een betere verdeling van de openbare ruimte tussen de verplaatsingswijzen, in samenhang met het Plan Good Move en de MSW; - Toezien op de verenigbaarheid van het wegprofiel van de Vogelenzangstraat (een doodlopende straat) en het verkeer dat er wordt aangetrokken (activiteiten in het stadion, compost, vrije tijd ...); - Een parkeeraanbod buiten de openbare weg behouden (aangepast aan het aantal woningen) zodat het parkeren op de openbare weg wordt beperkt.
	Intermodaliteit en mobiliteitsdiensten		=	De intermodaliteitsvoorwaarden verbeteren met onder meer het beheer van de interacties openbaar vervoer / zachte verplaatsingswijzen aan het metrostation Eddy Merckx.
LEEFMILIEU EN KLIMAAT	Bodem en water		-	- De ondoorlatendheid van de bodem beperken, vooral in de strook ten oosten van de begraafplaats waar de bodem van goede kwaliteit is en ondoorlatendheid een impact zou hebben op de (lokale) bodem en op het water (de stroomafwaarts gelegen Vogelzangbeek). - Rekening houden met de ondergrondse netten, meer in het bijzonder de grote waterleiding
	Microklimaat		-	- De bestaande beplanting behouden, vooral de bomenrijen in de Britse Soldaatlaan, de Asterhoek en de Madeliefjeshoek; - De koelte-eilanden bevorderen, met name op de begraafplaats; - Stadsvormen behouden die de bezonning bevorderen..
	Energie		+	Bijdragen tot de tenuitvoerlegging van de strategie voor de vermindering van de milieu-impact van de bestaande bebouwing in het BHG tegen 2030-2050: - De renovatie van de bestaande bebouwing stimuleren; - Warmte- en elektriciteitsproductie uit hernieuwbare bronnen bevorderen in de bebouwing, wanneer dat de energiestaat verbetert. Het energieverbruik verminderen: - door het gebruik van de zachte verplaatsingswijzen te stimuleren ten koste van de auto (zie thema Verplaatsingen); - door het potentieel te onderzoeken om in de uitgebreide wijk warmtenetten te installeren waarmee de gemengde functies (industrie, ziekenhuis, ...) het verbruik en de energie-uitwisselingen (overdag/'s avonds) kunnen optimaliseren (de uitvoerbaarheid moet echter worden onderzocht gezien de afstand tussen de verschillende functies).

CIRCULARITEIT	Circulariteit		=	Bijdragen tot de tenuitvoerlegging van de strategie voor de vermindering van de milieu-impact van de bestaande bebouwing in het BHG tegen 2030-2050: - Zoveel mogelijk het behoud en de renovatie van de bestaande gebouwen bevorderen - De milieu-impact van de afbraakwerken beperken. - Zoveel mogelijk het ontwerp en de bouw bevorderen van gebouwen die transformeerbaar, demonteerbaar en herbruikbaar zijn, met toepassing van de principes van de circulaire economie op de volgende drie niveaus: het gebouw (ruimtelijke en technische aanpasbaarheid), de bouwsystemen en bouwproducten (omkeerbaarheid) en de materialen (lage milieu-impact, herbruikbaar, enz.). - Zoveel mogelijk aanmoedigen dat rekening wordt gehouden met alle impacts op de levenscyclus (milieu- en financiële impact) van de inkomende materialen bij bouw/renovatieprojecten (productie, transport, bouw, aanpassing, onderhoud, reparatie, hergebruik, levenseinde, enz.), met gebruik van de tool Totem om de verschillende varianten voor het behoud van het bestaande te kunnen vergelijken. - Het hergebruik van regenwater en grijs water verhogen.
	Modulariteit van de ruimten		=	- De functionele omkeerbaarheid van de bebouwde en onbebouwde ruimten bevorderen; - Gebouwen optrekken die kunnen worden aangepast aan verschillende functies..

II.2.6 Conclusie– Wisselwerkingen tussen de criteria

	ORG. SPATIALE	DYNAMIQUE URBAINE	ENVIRONNEMENT HUMAIN	DEPLACEMENTS	ENVI & CLIMAT	CIRCULARITEIT												
	Structuur van de ruimten	Stedelijk landschap en erfgoed	Bevolking en huisvesting	Voorzieningen en handelszaken	Economische activiteiten en transitie	Geluid en trillingen	Kwaliteit van de openbare ruimten	Luchtkwaliteit	Veiligheid	Actieve verplaatsingsw. / openbaar vervoer	Auto's, vrachtwagens en parkeren	Intermodaliteit en mobiliteitsdiensten	Fauna et Flora	Bodem en water	Microklimaat	Energie	Circulariteit	Modulariteit van de ruimten
RUIMTELIJKE ORGANISATIE																		
Structuur van de bebouwde en open ruimten																		
Stedelijk landschap en erfgoed																		
STEDELIJKE DYNAMIEK																		
Bevolking en huisvesting																		
Voorzieningen en handelszaken																		
Economische activiteiten en transitie																		
MENSELIJKE OMGEVING																		
Geluid en trillingen																		
Kwaliteit van de openbare ruimten																		
Luchtkwaliteit																		
Veiligheid																		
VERPLAATSINGEN																		
Actieve verplaatsingsw. /openbaar vervoer																		
Auto's, vrachtwagens en parkeren																		
Intermodaliteit en mobiliteitsdiensten																		
LEEFMILIEU EN KLIMAAT																		
Fauna et Flora																		
Bodem en water																		
Microklimaat																		
Energie																		
CIRCULARITEIT																		
Circulariteit																		
Modulariteit van de ruimten																		

Onderstaande tabel identificeert de potentiële wisselwerkingen tussen de verschillende onderzochte criteria. De eventuele wisselwerkingen tussen twee criteria worden in de tabel aangeduid met een gekleurd vakje.

We stellen bijvoorbeeld vast dat er een wisselwerking kan bestaan tussen het criterium “Ruimtelijke organisatie - Bebouwde en open ruimten” en alle andere criteria. Dat betekent dat wijzigingen die een -positieve of negatieve - impact hebben op dit criterium, ook een positieve of negatieve impact kunnen hebben op de andere criteria. Om dat te illustreren nemen we het voorbeeld van een sterke toename van de bouwdichtheid. Die kan de plaats en de perspectieven ruimtelijk wijzigen, eventueel een invloed hebben op de ondoorlatendheidsgraad, meer afvalwater genereren vanwege de toename van de frequentatie, ongewenste slagschaduwen veroorzaken, meer verkeer aantrekken, ... Anderzijds kunnen er ook synergieën ontstaan tussen de functies die energie delen, kunnen handelszaken leven brengen in de lokale identiteitskern, enz.

Het betreft dus een geheugensteuntje om zich bewust te worden van de wederzijdse invloed van de criteria en ze in het oog te houden in het kader van later vooropgestelde alternatieven. De aandacht van de lezer wordt gevestigd op het systemische aspect van planologische wijzigingen.

Milieueffectenrapport (MER) en passende beoordeling van de effecten (PBE) van de opheffing van het BBP

“Vogelenzang” KB 09.05.1959 en zijn onteigeningsplan en van de opheffing van het BBP “Vogelenzang” KB 24.07.1973 (wijzigings-BBP)

HOOFDSTUK III

Identificatie van de milieueffecten

Inhoud van het MER- herhaling

HOODSTUK I – PRESENTATIE VAN HET BBP EN VAN HET ONTWERP TOT OPHEFFING VAN HET BBP

Deel 0. Algemene methodologie

Deel 1. Beschrijving van de strategische doelstellingen van het BBP

Deel 2. Beschrijving van de opheffing van het BBP

HOOFDSTUK II – DIAGNOSE VAN DE BESTAANDE TOESTAND EN IDENTIFICATIE VAN DE UITDAGINGEN

Deel 1. Methodologie voor de vaststelling van de bestaande toestand

Delen 2-3-4. Overzicht van de rechtstoestand en van de feitelijke toestand en waarschijnlijke evolutie

HOOFDSTUK III – IDENTIFICATIE VAN DE MILIEUEFFECTEN

Deel 1. Methodologie

Deel 2. Presentatie van de redelijke alternatieven en van de geselecteerde evaluatiemethode

Deel 3. Effectenbeoordeling

Deel 4. Overzicht van specifieke milieueffecten

HOOFDSTUK IV - CONCLUSIE, AANBEVELINGEN EN OPVOLGINGSMAATREGELEN

Deel 1. Conclusies en presentatie van de gekozen oplossingen

Deel 2. Aanbevelingen

Deel 3. Opvolgingsmaatregelen

HOOFDSTUK III

Identificatie van de milieueffecten

Deel 1 Methodologie

III.1.1 Methodologie

In deze tweede fase beoordelen we de effecten van de opheffing van het BBP “Vogelenzang” KB 09.05.1959 en zijn onteigeningsplan en van de opheffing van het BBP “Vogelenzang” KB 24.07.1973 (wijzigings-BBP).

We vergelijken hierbij de volgende 3 planningsalternatieven:

- Behoud van het BBP, verwijzend naar de toekomstige referentietoestand (zonder opheffing);
- Opheffing van het BBP, met vermelding of het thema al dan niet ten laste kan worden genomen door andere plannen en programma's en of ernaar moet worden verwezen voor de goede plaatselijke aanleg;
- Wijziging van het BBP.

Passende beoordeling van de effecten (opgenomen in het hoofdstuk “Fauna & Flora” van het MER)

Deze beoordeling omvat een **analyse van de effecten en ERC-maatregelen (vermijden, reduceren, compenseren)** die zich tot doel stellen om aanzienlijke effecten van het project te identificeren, de integriteit van de sites met (zeer) hoge biologische waarde (of Natura 2000-gebieden) te behouden en alternatieven te onderzoeken op het vlak van milieueffecten. Op basis van de kaart van de uitdagingen die zowel per sector als globaal worden geanalyseerd, worden de voorspelbare effecten van de alternatieven op de flora, fauna, habitats en het ecologisch functioneren van het studiegebied onderzocht. Vervolgens worden er maatregelen en oplossingen voorgesteld voor de instandhouding (of het herstel) van de biodiversiteit. Hierbij wordt de logica gevolgd van de ERC-sequentie (vermijden - reduceren - compenseren): aanzienlijke negatieve effecten vermijden, effecten die niet konden worden vermeden verminderen en effecten die niet konden worden verminderd (of residuele effecten) compenseren.

Sterke, patrimoniale of dwingende elementen worden weergegeven aan de hand van tabellen en gekleurde overzichtskaarten om de uitdagingen en de implicaties in de regelgeving te hiërarchiseren.

De effectenbeoordeling wordt gebaseerd op de kennis van de ecologie van de soorten en op de technische kenmerken van het plan.

Voor elk element dat een impact ondergaat (soort, habitat) omvat de beoordeling met name:

- De beoordeling van de erfgoedwaarde van het element (op basis van referenties zoals de rode lijst van bedreigde en beschermde soorten in de zin van de ordonnantie van 1 maart 2012 betreffende het natuurbehoud);
- De duur van de impact: tijdelijk of permanent;
- Het soort impact: rechtstreeks, onrechtstreeks, geïnduceerd;
- De aard van de impact: directe vernietiging, fragmentatie van de habitat, obstakel voor verplaatsingen, ...;
- De omvang van de impact op de betrokken populatie en op de gewestelijke, departementale, lokale populaties;
- Het regeneratievermogen van het element...

De effecten worden weergegeven in een overzichtstabel en gekwantificeerd (lage impact, middelhoge impact, grote impact / permanente of tijdelijke impact, directe of indirecte impact), waarbij de belangrijkste beperkingen duidelijk worden.

De maatregelen voor vermijding en reductie van de impact moeten worden geëvalueerd, met name op het vlak van technische en milieubeperkingen. De maatregelen zijn erop gericht om met verschillende middelen de vernietiging van soorten te vermijden. Er wordt een onderscheid gemaakt tussen preventieve en curatieve maatregelen.

Het criterium fauna & flora wordt ook opgenomen in de onderstaande effectenstudie en met evenveel detail behandeld als de andere criteria. De PBE preciseert deze MER-analyse met het detailniveau dat eigen is aan dergelijke studies.

Andere milieucriteria

Voor de andere milieucriteria worden, voor elke geïdentificeerde uitdaging, de effecten van de opheffing van het BBP aangegeven.

Deze beoordeling gebeurt:

- per uitdaging van de opheffing: de criteria zullen worden overlopen om de relevante criteria voor de uitdaging te identificeren. De milieueffecten verbonden aan die criteria zullen in detail worden beschreven;
- door voor de gedetailleerde criteria de volgende 3 planningsalternatieven te vergelijken:
 - o Behoud van het BBP, verwijzend naar de toekomstige referentietoestand;
 - o Opheffing van het BBP, met vermelding of het thema ten laste kan worden genomen door andere plannen en programma's en of ernaar moet worden verwezen voor de goede plaatselijke aanleg;
 - o Wijziging van het BBP.

Deze effectenbeoordeling zal gebeuren in het licht van de criteria van het leesrooster en volgens de volgende dimensies:

- Relevantie ten aanzien van de gewestelijke en gemeentelijke uitdagingen en doelstellingen;
- Effect op het leefmilieu: positief, neutraal of negatief;
- Draagwijdte: globaal als de maatregel een impact heeft op de hele bevolking van de wijk of beperkt als ze slechts een impact heeft op een deel van de wijkbevolking (bv: een openbare ruimte, een groep van gebouwen, een bevolkingsgroep, ...).
- Duur: permanent of tijdelijk, omkeerbaar of onomkeerbaar.

Deze beoordeling maakt het mogelijk om aanbevelingen te formuleren per criterium en per thema (voor alle uitdagingen samen).

Samenvatting

Wat volgt is een analyse van alle uitdagingen samen, per thema en per criterium, waarin de mogelijke positieve, negatieve of neutrale effecten worden geïdentificeerd. Dat schetst een beeld van de criteria die de grootste impact ondergaan evenals, per thema, van het meest gunstige alternatief.

Een analyse van de wisselwerkingen tussen de criteria zal bovendien de beschouwingen en aanbevelingen staven.

Een samenvatting van de aanbevelingen vindt men in Hoofdstuk IV.

HOOFDSTUK III

Identificatie van de milieueffecten

Sectie 2 Presentatie van de redelijke alternatieven en van de gekozen evaluatiemethode

III.2.1 Redelijke alternatieven

Zoals is voorzien in het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 29 november 2018 tot vaststelling van de structuur van de milieueffectenrapporten (Bijlage 1), moet in geval van opheffing een van de alternatieven betrekking hebben op de beoordeling van **de wijziging van het BBP** in plaats van de gedeeltelijke opheffing ervan.

Het andere alternatief betreft het behoud van het BBP, in feite de toekomstige referentietoestand die al werd aangegeven in de diagnosefase.

In deze studie over de opheffing van het BBP lijkt het niet relevant om andere alternatieven te onderzoeken, vooral niet met betrekking tot de lokalisatie aangezien het voorwerp van de studie nauw verbonden is met de plaats. Gezien het uiterst planologische karakter van het voorwerp van dit MER werd bovendien geen ander relevant alternatief geïdentificeerd.

De volgende alternatieven voor de opheffing van het BBP zullen dus worden onderzocht in het licht van de criteria van het MER.

Er dient opgemerkt dat voor alle alternatieven de volgende elementen worden beschouwd als **invarianten**:

- Het behoud van een school in de uitbreidingszone van de begraafplaats, wat overeenstemt met de bestaande feitelijke toestand (Steinerschool), de bestaande rechtstoestand (het Gewest verleende een stedenbouwkundige vergunning voor de bouw en recent voor de heropbouw van de school) en het BBP ('zone voor uitrustingen').
- Het behoud van de bestaande begraafplaats in het begraafplaatsgebied, wat overeenstemt met het GBP.
- Het feit dat een nieuwe verstedelijking in beschermd landschap niet aan de orde is⁷.

TENDENTIEEL ALTERNATIEF BEHOUD VAN HET BBP

In dit alternatief blijft de planologische context ongewijzigd. Behalve het GBP blijven de grafische en schriftelijke voorschriften van het (niet impliciet opgeheven) huidige BBP van kracht in de hele perimeter.

Overeenkomstig het BBP blijven de onbebouwde zones in de uitbreidingszone van de begraafplaats onbebouwd en kunnen er potentieel graftombes, wandelpaden, perken worden gerealiseerd, blijft de bouwdichtheid in de residentiële wijk stabiel (behoud van de regels betreffende de V/G, grondinname en bouwprofielen) en worden de paden en parken die zijn aangeduid op het plan behouden.

⁷ Ter herinnering: het risico op opheffing van de bescherming is bij de opmaak van het opheffingsverslag zeer klein en weinig realistisch. In een mail van 3 april 2024 benadrukt Urban dat bescherming zeer zelden wordt opgeheven, maar dat artikel 239 van het BWRO desondanks de nadere regels van een dergelijke procedure beschrijft. De actieve aanwezigheid van verenigingen in het gebied en de gewestelijke visies voor het gebied Neerpede staven het feit dat deze hypothese weinig realistisch is.

Deze voetnoot werd aangebracht bij de afsluiting van het MER van het ontwerp tot opheffing van het BBP op 1 oktober 2025.

ALTERNATIEF WIJZIGING VAN HET BBP

In dit alternatief gaan we ervan uit dat het BBP zodanig wordt gewijzigd dat het:

- coherent is met het feit dat de **uitbreiding van de begraafplaats niet meer aan de orde is**;
- past in de **gewestelijke visie** voor de Brusselse rand, onder meer op landschappelijk en ecologisch vlak (studie OPEN brussels – visie voor de versterking van het netwerk van open ruimten, Operationeel Plan voor Neerpede die aansluiten bij de ambities van andere gewestelijke programma's en acties: Good Food en Good Move, Plan Quiet Brussels, Waterbeheerplan, Natuurplan, beleid inzake het groene en blauwe netwerk);
- past in de **bovengewestelijke visie** voor de Brusselse rand (Ingerwestelijk Richtplan Neerpede-Vlezenbeek-Sint-Anna-Pede: versterking van de landschappelijke structuren, ecologische netwerken, landbouw, ontsluiting).
- rekening houdt met de belangen van de **lokale verenigingen** (Gedeelde visie van de territoriale coalitie “Voedend Land van Neerpede, voor natuur, lichaam en geest”);

In het alternatief wijziging van het BBP gaan we dus uit van:

- o het behoud/de ontwikkeling van de landbouwactiviteiten en van de groengebieden – hoewel landbouw niet wordt toegelaten in het beschermde landschap en in een bufferzone van 60m ten opzichte van het beschermde landschap; deze zone moet in natuurlijke staat blijven;
- o het behoud van de parkgebieden die niet zijn opgenomen in het GBP, meer specifiek het park op het binnenterrein van het huizenblok en het groene en boomrijke karakter van de Britse Soldaatlaan;
- o het behoud van de voetgangerspaden;
- o het behoud van de bestaande toestand voor de V/G, de grondinname en de bouwprofielen;
- o de toepassing van de gemengdheid die is toegelaten volgens het GBP;
- o en het behoud van de eis betreffende de sociale woningen.

Voor de beoordeling van de milieueffecten werden voor deze alternatieven en voor het ontwerp tot opheffing van het BBP ruimtelijke en programmatorische hypothesen uitgewerkt. Die worden toegelicht in deel 3.

HOOFDSTUK III

Identificatie van de milieueffecten

Deel 3 – Effectenbeoordeling

In de verdere analyse groeperen we de belangrijkste uitdagingen in de volgende 4 categorieën:

UITDAGING 1: Bebouwbaarheid van de uitbreidingszone van de begraafplaats, excl. invarianten

die is gelegen in het typisch woongebied volgens het GBP (rekening houdend met het feit dat het behoud van de voorziening werd beschouwd als een invariant, net als de niet-verstedelijking van de uitbreidingszone van de begraafplaats)

UITDAGING 2: Opheffing van de bouwvrije zones

namelijk de parkgebieden en de voetgangerspaden.

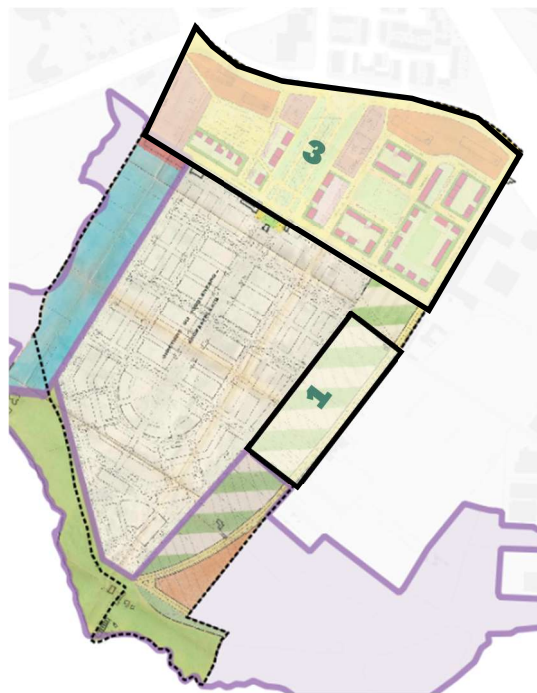
UITDAGING 3: Mogelijkheid tot verdichting van de residentiële wijk

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.

Zones beschouwd voor de uitdagingen 1 en 3



Voor de uitdagingen 1 en 3 is de analyse van toepassing op de zones die zijn afgebakend op het bovenstaande plan. In de hierna volgende analyse verwijzen bij uitdaging 1 de vermeldingen “uitbreidingszone van de begraafplaats” of “naaste omgeving van de begraafplaats” dus uitsluitend naar zone 1 die is afgebakend op deze kaart.

Zullen niet worden behandeld:

DE VOORSCHRIFTEN DIE AL IMPLICIET WERDEN OPGEHEVEN:

Een aantal voorschriften van het BBP zijn impliciet opgeheven in die zin dat ze toelaten wat het GBP verbiedt, overeenkomstig de omzendbrief nr. 15 betreffende het stelsel van de impliciete opheffing van 28/06/2001. Het betreft:

- de afwezigheid van een oppervlaktebeperking voor de secundaire bestemmingen,
- de ‘zone voor uitrustingen’ van het BBP die is gelegen in parkgebied volgens het GBP (bij de kerk),
- de ‘zone voor uitrustingen’ van het BBP die is gelegen in groengebied volgens het GBP (bij de school Les Asters),
- de ‘zone met een publieke en/of semi-publieke bestemming’ die is gelegen in groengebied volgens het GBP (aan de westkant van de begraafplaats),
- de parking van de Asterhoek van het BBP die is gelegen in parkgebied volgens het GBP.

DE ELEMENTEN DIE ELDERS WORDEN BEHANDELD:

De aanwezigheid van de 2 beschermde landschappen beschermt een deel van het typisch woongebied van het GBP, evenals het ondernemingsgebied in een stedelijke omgeving. De verstedelijking van deze gebieden brengt de facto immers de redenen voor de bescherming van deze landschappen in het gedrang.

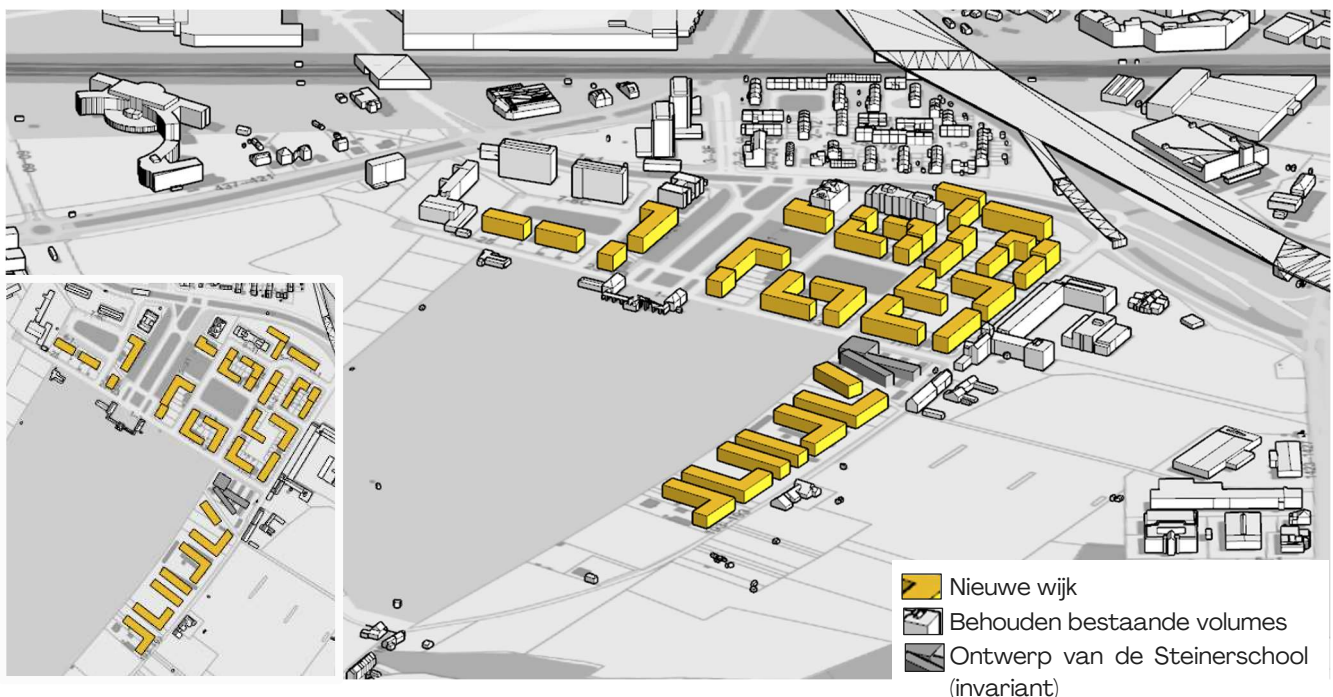
III.3.2 Hypothesen voor de beoordeling van de effecten van de alternatieven

Hierna volgen de verschillende ruimtelijke en programmatorische hypothesen die we in aanmerking nemen bij de vergelijking van de effecten van de verschillende alternatieven en van het ontwerp tot opheffing van het-BBP. Deze hypothesen werden uitgewerkt in samenhang met de grote uitdagingen die zijn verbonden aan de opheffing. Ze hebben hoofdzakelijk betrekking op de potentieel gebouwde volumes en op de mogelijke bestemmingen.

ONTWERP TOT OPHEFFING VAN HET BBP – MAXIMALISTISCH SCENARIO

In de typische woongebieden en de woongebieden met residentieel karakter van het GBP maakt de opheffing van het BBP de **hervesteding van de wijk** mogelijk volgens eenzelfde schema als bij de nieuwe residentiële wijken die in de buurt worden gebouwd (zoals Erasmus Gardens ten noorden van het Erasmusziekenhuis). Om de mogelijke **effecten van de opheffing te maximaliseren**, gaan we dus uit van een dergelijke hervesteding, rekening houdend met de **middelhoge bouwprofielen die we zien in de omgeving** (volgens artikel 8 van de GSV), namelijk GV+4. Aan de kant van de Josse Leemanslaan worden iets hogere bouwprofielen vooropgesteld (GV+5) gezien de aanwezigheid van bestaande hoge gebouwen die worden behouden. In de uitbreidingszone van de begraafplaats wordt rekening gehouden met lagere bouwprofielen (GV+3) vanwege de schaal van de historische landelijke gebouwen. Wat de groene ruimten betreft, **worden enkel de parkgebieden van het GBP** beschouwd. De bouwvrije zone van het BBP, op het binnenterrein van het huizenblok, verdwijnt en de voorschriften voor de Britse Soldaatlaan en dus het boomrijke karakter ervan worden opgeheven. De voetgangerspaden die zijn voorzien in het BBP worden geschrapt, behalve die van de bouwvrije zone rond de waterleiding.

Hierna volgt de schematische weergave van de beschouwde gebouwen:



Simulatie van het scenario bij opheffing (basis Urbis)

Op het vlak van bestemmingen **vervalt de eis betreffende sociale woningen** en wordt de **door het GBP toegelaten gemengdheid** toegepast, evenwel beperkt door de maximumoppervlakten die het GBP oplegt.

Wat de functieverhoudingen in de perimeter betreft, word uitgegaan van meer gemengdheid (minder woningen) in de lokale identiteitskern (LIK) van het GPDO dan in de rest van de perimeter. Afgaande op de klassieke verhoudingen voor kleine centra wordt op de benedenverdiepingen de volgende gemengdheid vooropgesteld:

- in de LIK (Britse Soldaatlaan / metro): 25% woningen, 20% voorzieningen, 40% handelszaken, 10% kantoren en 5% kleine werkplaatsen.
- buiten de LIK: 75% woningen, 10% voorzieningen, 10% handelszaken en 5% kantoren.

In dit scenario zijn de 2 'zones voor uitrustingen' van het BBP aan weerszijden van de Britse Soldaatlaan niet meer van toepassing en wordt beschouwd dat er woningen zullen worden gebouwd.

De oppervlakten en frequentaties worden geraamd⁸ in de onderstaande tabel:



In de hierna volgende analyse beschouwen we enerzijds huisvesting en anderzijds andere functies. De hypothesen betreffende de frequentaties kunnen in dit planologische stadium als gelijkaardig worden beschouwd. De oppervlakten worden tussen de bestaande residentiële wijk en de nieuwe wijk in de uitbreidingszone van de begraafplaats als volgt verdeeld:

Vloeroppervlakte:	Residentiële wijk:	Naaste omgeving van de begraafplaats:
	~130.000 m ²	~33.000 m ²
Huisvesting	~110.000 m ²	~31.000 m ²
Handelszaken & voorziening	~18.000 m ²	~2.000 m ²
Grondinname:	~24.000 m ²	~10.000 m ²
Frequentatie: Huishoudens	~ 1000	~400
Bewoners	~ 2300	~700
Werknemers	~ 400	~40

⁸ Hypothesen:

- 100m²/woning [BRAT - Hypothese die in een MER wordt gebruikt voor de projecties, waarbij rekening wordt gehouden met de aanwezigheid van eengezinswoningen]
- 1 werknemer/50m² voor handelszaken, voorzieningen e.d. [Hypothese die in een MER wordt gebruikt voor handelszaken (bv: MER BBP De Broeck van BRAT, BBP Biestebroek van ARIES, RPA Heyvaert van CSD eng., RPA Ninoofsepoort van Agora...); er dient opgemerkt dat voor voorzieningen dit cijfer sterk kan variëren naargelang het type voorziening dat in dit stadium nog onbekend is]
- 1 bezoeker/ 5 inwoners / dag (MER RPA Heyvaert van CSD Eng., MER BBP Biestebroek van Aries)
- 20 bezoekers /100 m² / dag voor handelszaken, voorzieningen e.d. [BRAT]

TENDENTIEEL ALTERNATIEF BEHOUD VAN HET BBP

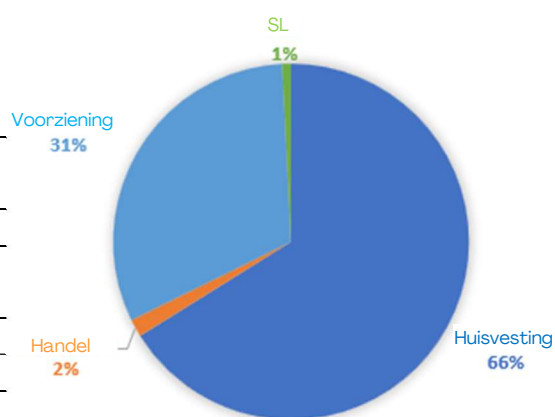
In dit alternatief blijven de grafische en schriftelijke voorschriften van het huidige BBP van kracht in de hele perimeter.

Zowel qua ruimtelijke inrichting als qua programmatie is dit alternatief bijna identiek met de bestaande feitelijke toestand. Het programma van het BBP is immers bijna volledig gerealiseerd. De **bouwdichtheid zal stabiel blijven** in de residentiële wijk (behoud van de regels betreffende V/G, grondinname en bouwprofielen), de op het plan aangeduide **paden en parken blijven behouden**. Ook aan de huidige bestemmingen verandert er niets. Alleen de **uitbreidingszone van de begraafplaats** (met uitzondering van de school die voor alle alternatieven als een invariant wordt beschouwd en met uitzondering van het beschermde landschap) wordt daadwerkelijk begraafplaats. Overeenkomstig het GPDO zullen enkele handelszaken de lokale identiteitskern in de Britse Soldaatlaan versterken.



De oppervlakten en frequentaties worden geraamd⁹ in de onderstaande tabel:

Scenario behoud van het BBP:	
Vloeroppervlakte:	62.000 m²
Huisvesting	41.000 m ²
<i>waarvan sociale woningen</i>	~20.000 m ²
Handelszaken & voorzieningen	21.000 m ²
Grondinname:	~20.000 m ²
Frequentatie:	
Huishoudens	~ 400
Bewoners	~ 900
Werknemers	~ 420



SL = stadslandbouw

Verdeling van de verschillende bestemmingen

⁹ Hypothesen:

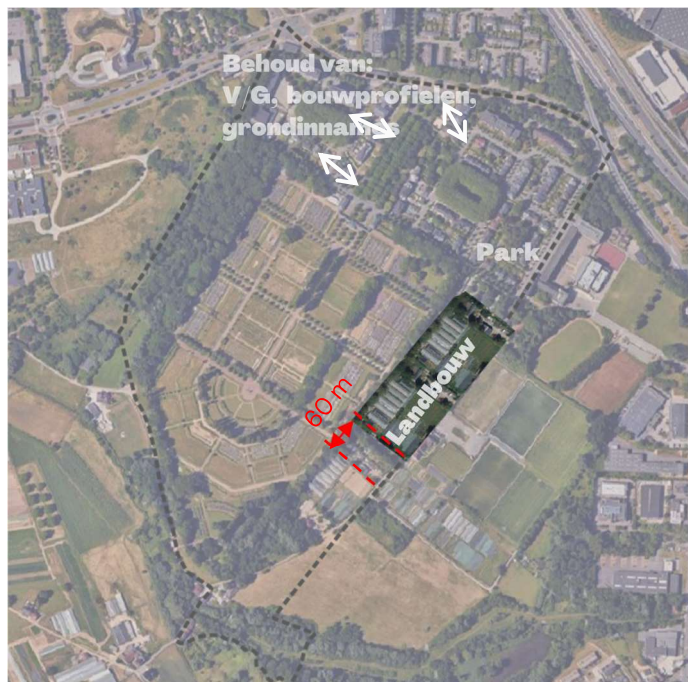
- 100m²/woning
- 1 werknemer/50m² voor voorzieningen, handelszaken, enz.
- 1 bezoeker/ 5 inwoners / dag
- 20 bezoekers /100 m² / dag voor voorzieningen, handelszaken, enz.

ALTERNATIEF WIJZIGING VAN HET BBP

In dit alternatief gaan we ervan uit dat het BBP zodanig wordt gewijzigd dat het zo goed mogelijk overeenstemt met de huidige gewestelijke visie, past in de bovengewestelijke visie voor de Brusselse rand en rekening houdt met de belangen van de lokale verenigingen.

Dit alternatief wijziging van het BBP omvat het behoud van de **bestaande toestand** voor het parkgebied op het binnenterrein van het huizenblok dat niet is opgenomen in het GBP, de paden, de V/G, de grondinname, de bouwprofielen en de eis betreffende sociale woningen. Bovendien:

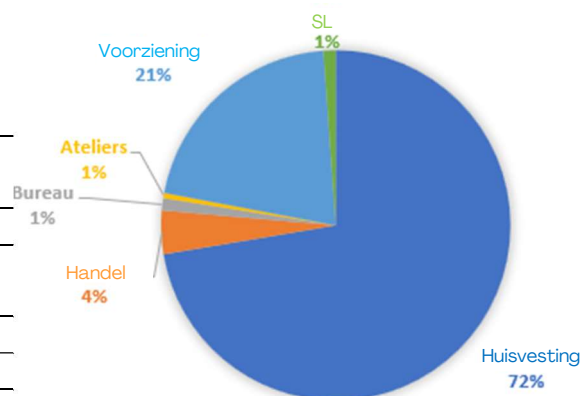
- laat het alternatief wijziging de **gemengdheid toe die is voorzien in het GBP** (meer gemengdheid dan in het BBP),
- legt het behoud en de ontwikkeling op van de **landbouwactiviteiten en de groengebieden** in de uitbreidingszone van de begraafplaats, evenals een **bufferzone van 60m** tussen de landbouwactiviteit en het beschermde landschap; en verbiedt het deze activiteit in het beschermde landschap.



De oppervlakten en frequentaties worden geraamd¹⁰ in de onderstaande tabel:

Scenario wijziging van het BBP:

Vloeroppervlakte:	62.200 m²
Huisvesting ¹¹	45.000 m ²
<i>waarvan sociale woningen</i>	~17.000 m ²
Handelszaken & voorzieningen ¹²	~17.200 m ²
Grondinname:	~ 20.000 m ²
Frequentatie:	
Huishoudens	~ 450
Bewoners	~ 1000
Werknemers	~ 340



Verdeling van de verschillende bestemmingen

¹⁰ Hypothesen:

- 100m²/woning
- 1 werknemer/50m² voor voorzieningen, handelszaken, enz.
- 1 bezoeker/ 5 inwoners / dag
- 20 bezoekers /100 m² / dag voor voorzieningen, handelszaken, enz.

¹¹De toename van de oppervlakten voor huisvesting is het gevolg van het schrappen van de 2 'zones voor uitrustingen' van het BBP aan weerszijden van de Britse Soldaatlaan.

¹²De oppervlakte resulteert enerzijds uit een vermindering van de voorzieningen ten gunste van huisvesting in de 2 verdwenen 'zones voor uitrustingen' van het BBP en anderzijds uit de globale toename van de gemengdheid in de hele perimeter, met minder begrenzing van de secundaire bestemmingen.

De volgende tabel geeft een overzicht van de ramingen voor de alternatieven en het ontwerp tot opheffing:

	Opheffing van het BBP:	Behoud van het BBP	Wijziging van het BBP
Vloeroppervlakte:	163.000 m²	62.000 m²	62.200 m²
Huisvesting <i>waarvan sociale woningen</i>	~141.000 m ² 0 m ²	~41.000 m ² ~20.000 m ²	~45.000 m ² ~17.000 m ²
Handelszaken, voorzieningen	~22.000 m ²	~21.000 m ²	~17.200 m ²
Grondinname:	34.000 m²	~20.000 m ²	~ 20.000 m ²
Frequentatie:			
Huishoudens	~ 1400	~ 400	~ 550
Bewoners	~ 3000	~ 900	~ 1100
Werknemers	~ 440	~ 420	~ 340

III.3.3 Vergelijking van het ontwerp tot opheffing en van de alternatieven ten aanzien van de criteria van het MER

PASSENDE BEOORDELING VAN DE EFFECTEN - FAUNA EN FLORA

Er wordt verwezen naar de passende beoordeling van de effecten (PBE) die apart is opgenomen (in bijlage 2). Dit MER omvat een aanvulling op de PBE voor de fauna en flora die wordt behandeld in het onderstaande thema Leefmilieu en klimaat).

Effectenbeoordeling ten aanzien van de andere criteria van het MER

Inleiding en relevante criteria

Ten aanzien van de verschillende uitdagingen worden de volgende criteria relevant geacht en nader toegelicht:

UITDAGING 1: BEBOUWBAARHEID VAN DE NAASTE OMGEVING VAN DE BEGRAAFPLAATS

UITDAGING 2: OPHEFFING VAN DE BOUWVRIJE ZONES

UITDAGING 3: MOGELIJKHEID TOT VERDICHING VAN DE RESIDENTIËLE WIJK

UITDAGING 4: MOGELIJKHEID VAN NIEUWE SECUNDAIRE BESTEMMINGEN

		UITDAGING 1	UITDAGING 2	UITDAGING 3	UITDAGING 4
RUIMTELIJKE ORGANISATIE	Structuur van de bebouwde en open	●	●	●	/
	Stedelijk landschap, erfgoed en symbolische	●	●	●	/
STEDELIJKE DYNAMIEK	Bevolking en huisvesting	●	●	●	●
	Voorzieningen en handelszaken	●	●	●	/
	Economische activiteiten en transitie	●	/	/	●
MENSELIJKE OMGEVING	Geluid en trillingen	●	●	●	●
	Kwaliteit van de openbare ruimten voor verplaatsing	●	●	●	●
	Luchtkwaliteit	●	●	●	●
	Veiligheid	●	/	●	/
VERPLAATSINGEN	Actieve verplaatsingswijzen en	●	●	●	●
	Auto's, vrachtwagens en parkeren	●	/	●	●
	Intermodaliteit en mobiliteitsdiensten	●	●	●	●
LEEFMILIEU EN KLIMAAT	Fauna en flora	●	●	●	/
	Bodem en water	●	●	●	●
	Microklimaat	●	●	●	/
	Energie	●	●	●	●
CIRCULARITEIT	Circulariteit	●	/	●	●
	Modulariteit van de ruimten	●	/	●	●

VERGELIJKING VAN HET ONTWERP TOT OPHEFFING EN VAN DE ALTERNATIEVEN TEN AANZIEN VAN DE CRITERIA VAN HET MER:

STRUCTUUR VAN DE BEBOUWDE EN OPEN RUIMTEN

VERGELIJKING VAN HET ONTWERP TOT OPHEFFING EN VAN DE ALTERNATIEVEN

Tendentieel alternatief: Behoud van het BBP

UITDAGING 1: BEBOUWBAARHEID VAN DE NAASTE OMGEVING VAN DE BEGRAAFPLAATS

De 'naaste omgeving van de begraafplaats' blijft onbebouwbaar krachtens het BBP dat ze bestemt voor de uitbreiding van de begraafplaats¹³. Op termijn zal er bij de bestaande 18ha van het begraafplaatsgebied ongeveer 2,5 ha bijkomen. In afwachting kunnen alleen tijdelijke vergunningen worden verleend, bijvoorbeeld om de continuïteit van de landbouwactiviteit in dit gebied te garanderen. Het open karakter van de zone blijft behouden, zowel vóór als na de aanleg van de begraafplaats.

UITDAGING 2: OPHEFFING VAN DE BOUWVRIJE ZONES

Als het BBP wordt behouden, zouden de voetgangerspaden en de openbare groene ruimten die zijn voorzien in het plan van het BBP blijven bestaan, met name het park op het binnenterrein van het huizenblok tussen de Vogelenzangstraat en de Veldkerslaan. Het behoud van deze bouwvrije zones draagt bij tot de handhaving van een vrij lage grondinname (22%) in de residentiële zone en tot de verscheidenheid van het gebruik/de inrichting van de openbare ruimten door ruimten aan te bieden met een groen karakter.

UITDAGING 3: MOGELIJKHEID TOT VERDICHTING VAN DE RESIDENTIËLE WIJK

Als het BBP wordt behouden, zal de bouwdichtheid stabiel blijven aangezien het BBP grotendeels is gerealiseerd en de grondinnames, bouwprofielen en V/G vastlegt. Alleen enkele garageblokken die zijn voorzien in het BBP kunnen nog worden gebouwd, maar op schaal van de perimeter zijn ze verwaarloosbaar.

UITDAGING 4: MOGELIJKHEID VAN NIEUWE SECUNDAIRE BESTEMMINGEN

/

ALLE UITDAGINGEN SAMEN:

- Aandeel van de open ruimten binnen de perimeter van het BBP 95,5%
- Grondinnamecoëfficiënt (V/G) in het typisch woongebied en het gebied voor voorzieningen volgens het GBP: 16,5%

¹³Ter herinnering: we gaan ervan uit dat het stelsel van de impliciete opheffing van het BBP door het GBP niet van toepassing is. Het BBP preciseert immers het GBP door een nauwkeurige bestemming vast te leggen voor een deel van het typisch woongebied van het GBP. Als het BBP wordt behouden, blijft het risico van een andere interpretatie bestaan.

UITDAGING 1: BEBOUWBAARHEID VAN DE NAASTE OMGEVING VAN DE BEGRAAFPLAATS

Als het BBP wordt opgeheven, is de naaste omgeving van de begraafplaats, die ongeveer 23.000m² beslaat, niet langer voorbehouden als begraafplaats en kan ze worden bebouwd. Ze kan worden verstedelijkt als typisch woongebied van het GBP. De open ruimte met landelijk karakter wordt dan een bebouwde residentiële wijk.

Bij opheffing van het BBP strekt deze verstedelijking zich uit tot het zuiden, tot aan het beschermde landschap Vogelenzang dat de landbouwgebieden beslaat (vandaag de landbouwtestruimte Graines de Paysans). In het noorden reikt de verstedelijking tot de Steinerschool, echter rekening houdend met de aanwezigheid van de waterleiding die een bouwvrije zone vereist en bepaalde beperkingen met zich meebrengt voor de omliggende constructies.

In het beoogde alternatief hebben de nieuwe gebouwen in deze zone een grondinname van 8.000 m² en bedraagt de grondinnamecoëfficiënt¹⁴ 30%, wat een sterke breuk betekent met de bestaande landelijke toestand. De overeenstemmende vloeroppervlakte bedraagt ~33.000m² meer dan in de bestaande toestand die slechts 2 huizen, een landbouwschuur, containerklassen en het Kattekasteel omvat (d.w.z. een oppervlakte van 1.000m²).

De oppervlakte voor landbouwactiviteiten wordt beperkt tot het beschermde landschap en dus tot minder dan 8.000m², tegenover ongeveer 21.000m² vandaag (8.000m² in het beschermd landschap en 13.000m² daarbuiten). De resterende oppervlakte is vandaag niet beschikbaar vanwege de aanwezigheid van de tijdelijke school (beschikbare oppervlakte ongeveer 10.000m²).

UITDAGING 2: OPHEFFING VAN DE BOUWVRIJE ZONES

Als het BBP wordt opgeheven, lopen alleen de groene ruimten die zijn voorzien in het GBP niet het risico om te verdwijnen. In het beoogde alternatief wordt het parkgebied op het binnenterrein van het huizenblok (niet opgenomen in het GBP maar wel in het BBP) daadwerkelijk verstedelijkt. Dit park, bereikbaar via paden vanaf de Vogelenzangstraat en de Veldkersstraat, vertegenwoordigt meer dan 4.000m² groene ruimte. Het is het enige park op het binnenterrein van het huizenblok in de wijk. Het betreft een bijzonder type openbare ruimte dat de verschillende open ruimten van de perimeter (beboomde squares, groene ruimten langs de wegen, begraafplaats, ...) aanvult. Ook de voetgangerspaden doorheen de huizenblokken verdwijnen en het netwerk van openbare ruimten wordt dus kleiner. Het verdwijnen van het 'laanpark' van de Britse Soldaatlaan heeft een impact op de aangeboden verscheidenheid van openbare ruimten en biedt een nieuw type open ruimte: een volledig verhard plein dat op een andere manier zal worden gebruikt. Als het BBP wordt opgeheven, zullen de daarin vastgelegde achteruitbouwstroken niet meer van toepassing zijn. Volgens de GSV wordt, zonder bestaand bouwfront, de gevel van het gebouw op de rooilijn geplaatst. In dit scenario worden alle huizenblokken afgebroken en weer opgebouwd, stemt het nieuwe bouwfront overeen met de rooilijn en verdwijnen de achteruitbouwstroken.

UITDAGING 3: MOGELIJKHEID TOT VERDICHTING VAN DE RESIDENTIËLE WIJK

Als het BBP wordt opgeheven zijn noch de grondinname van de gebouwen, noch de bouwprofielen noch de V/G die zijn voorgeschreven door het BBP nog van toepassing. Verdichting is dus mogelijk. In het beoogde alternatief bedraagt de grondinname van de bebouwing in de vandaag verstedelijkte zone ten

¹⁴ Typisch woongebied van het GBP, buiten het beschermde landschap.

noorden van de Sint-Janskruidlaan 24.000 m² (tegenover 17.000 m² als het BBP wordt behouden).. De grondinnamecoëfficiënt van de bebouwing in deze huizenblokken bedraagt ~35% (tegenover ~25% als het BBP wordt behouden). De overeenstemmende vloeroppervlakte is ~70.000m² meer dan in de bestaande toestand (60.000m²). Het middelhoge bouwprofiel in de wijk zal worden verhoogd (GV+4 terwijl de meeste woningen vandaag een bouwprofiel hebben van GV+2).

Er dient benadrukt dat een dergelijke verdichting een maximalistische hypothese blijft. Het is weinig waarschijnlijk dat dit alternatief zal worden gerealiseerd. Het vraagt immers een gigantische operatie in de hele zone aangezien de bestaande bouwprofielen de nieuwe bouwprofielen krachtens de GSV en de GemSV beperken.

UITDAGING^o4: MOGELIJKHEID VAN NIEUWE SECUNDAIRE BESTEMMINGEN

/

ALLE UITDAGINGEN SAMEN:

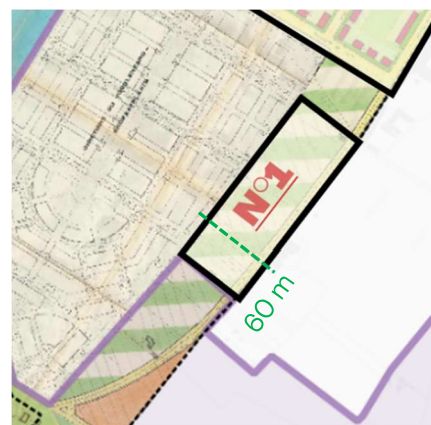
- Toename van de vloeroppervlakten: ongeveer 100.000m²
- Aandeel van de open ruimten binnen de perimeter van het BBP 92,2%
- Grondinnamecoëfficiënt (V/G) in het typisch woongebied en het gebied voor voorzieningen volgens het GBP: 28%

Alternatief wijziging van het BBP

UITDAGING 1: BEBOUWBAARHEID VAN DE NAASTE OMGEVING VAN DE BEGRAAFPLAATS

Als het BBP wordt gewijzigd, zal de naaste omgeving van de begraafplaats niet wezenlijk veranderen. Dankzij het gewijzigde BBP zal wel de stadslandbouw worden bevorderd: de landbouwschuren kunnen een stedenbouwkundige vergunning krijgen die niet tijdelijk zal zijn, het groene karakter zal worden gegarandeerd en bouwwerken die de landbouwactiviteit of het groene karakter in gevaar brengen zullen niet worden toegelaten. Deze landbouw zal echter niet meer kunnen worden uitgevoerd in het zuiden van de zone van uitdaging 1. Het wijzigingsscenario voorziet daar immers in een bufferzone die net als het beschermde landschap zelf niet meer zal kunnen worden bebouwd. In totaal zou een oppervlakte van bijna 18.000m² beschikbaar zijn voor landbouw en groene ruimten, terwijl in het opheffingsscenario met verstedelijking of in geval van uitbreiding van de begraafplaats deze oppervlakte beperkt is tot 8000m².

Bufferzone van 60m ten noorden waarvan landbouw gelegitimeerd is.



UITDAGING^o2: OPHEFFING VAN DE BOUWVRIJE ZONES

Voor deze uitdaging is de wijziging van het BBP gelijkwaardig met het behoud ervan. De beperkte grondinname van de bebouwing blijft behouden.

UITDAGING 3: MOGELIJKHEID TOT VERDICHTING VAN DE RESIDENTIËLE WIJK

In het alternatief wijziging van het BBP worden de bouwprofielen en V/G behouden gezien de grondinname. De bouwdichtheid blijft dus stabiel.

UITDAGING^o4: MOGELIJKHEID VAN NIEUWE SECUNDAIRE BESTEMMINGEN

/

ALLE UITDAGINGEN SAMEN:

- Aandeel van de open ruimten binnen de perimeter van het BBP 95,5%
- Grondinnamecoëfficiënt (V/G) in het typisch woongebied en het gebied voor voorzieningen volgens het GBP: 16,5%

AANBEVELINGEN

UITDAGING 1: BEBOUWBAARHEID VAN DE NAASTE OMGEVING VAN DE BEGRAAFPLAATS

Als het BBP wordt opgeheven, kan de verstedelijking een grote impact hebben op de uitbreidingszone van de begraafplaats. De verstedelijking zal een impact hebben op het landschap (zie volgende thema), maar ook:

- de integratie van de nieuwe gebouwen in de landelijke context garanderen, evenals de dialoog tussen deze gebouwen en de oude, landelijke bebouwing en met de open ruimten (aangrenzend beschermd landschap);
- ervoor zorgen dat het project wordt afgestemd op de afmetingen van de Vogelenzangstraat;
- rekening houden met de aanwezigheid van de waterleiding en de eisen die daaraan verbonden zijn (geen bouwwerken boven de leiding, ondergrondse bouwwerken als er wordt gebouwd in de bufferzone van 15m);
- als het BBP niet wordt opgeheven, moet de rechtstoestand ter hoogte van de uitbreidingszone van de begraafplaats worden verduidelijkt (typisch woongebied volgens het GBP).

UITDAGING^o2: OPHEFFING VAN DE BOUWVRIJE ZONES

Als het BBP wordt opgeheven, moeten bij toekomstige projecten:

- verschillende soorten open ruimten worden aangeboden, met name beplante parken en rustiger/afgelegen parken zoals dat op het binnenterrein van het huizenblok in het BBP;
- achteruitbouwstroken en voetgangerspaden worden gegarandeerd (BBP, rooilijnplan, bouwvrije erfdiensbaarheid).

UITDAGING 3: MOGELIJKHEID TOT VERDICHTING VAN DE RESIDENTIËLE WIJK

Als het BBP wordt opgeheven, kan de verstedelijking een grote impact hebben op de bestaande residentiële wijk. Daarom moet:

- de integratie van de nieuwe gebouwen in de bestaande context worden gegarandeerd, met name op het vlak van bouwprofielen en plaatsingstypologieën, om een coherente dialoog met de oude, landelijke bebouwing te waarborgen (Vogelenzangstraat)

STEDELIJK LANDSCHAP, ERFGOED EN SYMBOLISCHE RICHTPUNTEN

VERGELIJKING VAN HET ONTWERP TOT OPHEFFING EN VAN DE ALTERNATIEVEN

Tendentieel alternatief: Behoud van het BBP

UITDAGING 1: BEBOUWBAARHEID VAN DE NAASTE OMGEVING VAN DE BEGRAAFPLAATS

De 'naaste omgeving van de begraafplaats' blijft onbebouwbaar krachtens het BBP dat ze bestemt voor de uitbreiding van de begraafplaats. In afwachting kan de landbouwactiviteit enkel tijdelijk worden voortgezet.

De aanwezigheid van de begraafplaats in deze zone garandeert dat ze een open ruimte blijft, wat een belangrijk kenmerk is van het gebied (contrasterend met het gesloten landschap op de valleibodem). Er dient opgemerkt dat volgens artikel 5 van de ordonnantie op de begraafplaatsen en lijkbezorging van het BHG de begraafplaatsen zo worden "omheind dat de doorgang en het zicht in de mate van het mogelijke belemmerd worden". Wat het landschappelijke uitzicht betreft, moet het 'open' karakter dus worden gerelativeerd. De omheiningen zijn bovendien omkaderd door de GemSV (materialen, soorten beplanting bij groene omheiningen, ... enz.).

Op termijn zal de landbouw in de zone van uitdaging 1 niet worden behouden.

Op schaal van het hele typisch woongebied van het GBP is geen enkele zone echt geschikt voor verstedelijking. Als het BBP wordt behouden, wat indruist tegen de verstedelijking van de uitbreidingszone van de begraafplaats, zal de druk op de rest van het niet-beschermde typisch woongebied groot blijven (zie aanbevelingen).

UITDAGING 2: OPHEFFING VAN DE BOUWVRIJE ZONES

Als het BBP wordt behouden, zullen de bouwvrije zones, die allemaal werden gerealiseerd, behouden blijven. De totaalcoherentie van de wijk wordt niet gewijzigd, incl. het perspectief van de Britse Soldaatlaan en het groene en boomrijke karakter van de wijk.

UITDAGING 3: MOGELIJKHEID TOT VERDICHTING VAN DE RESIDENTIËLE WIJK

Als het BBP wordt behouden, zal de bouwdichtheid stabiel blijven aangezien het BBP grotendeels is gerealiseerd. De totaalcoherentie van de wijk wordt gevrijwaard.

UITDAGING 4: MOGELIJKHEID VAN NIEUWE SECUNDAIRE BESTEMMINGEN

/

ALLE UITDAGINGEN SAMEN:

- Aandeel van de open ruimten binnen de perimeter van het BBP 95,5%
- Grondinnamecoëfficiënt (V/G) in het typisch woongebied en het gebied voor voorzieningen volgens het GBP: 16,5%

UITDAGING 1: BEBOUWBAARHEID VAN DE NAASTE OMGEVING VAN DE BEGRAAFPLAATS

Als het BBP wordt opgeheven, kan de naaste omgeving van de begraafplaats worden verstedelijkt volgens het typisch woongebied van het GBP. De bestaande open ruimte zal plaatsmaken voor een nieuwe residentiële wijk. Het landelijke en open karakter van het landschap verdwijnt. De Vogelenzangstraat, waar in dat deel geen voetpaden liggen, is de enige weg die toegang biedt tot deze nieuwe wijk. Ze moet dus zodanig worden ingericht dat alle gebruikers zich er veilig en comfortabel kunnen verplaatsen, wat een impact zal hebben op het profiel en het karakter van de straat (die vandaag een 'veldweg' is).

In dit alternatief reiken de nieuwe gebouwen tot aan het uiterste zuiden, d.w.z. Tot aan de grens van het beschermde landschap Vogelzang. Een dergelijke verstedelijking vormt een ingrijpende inbreuk op het landelijke open landschap en zet de deur wijd open voor de vastgoedverovering van de rest van het niet-beschermde typisch woongebied van het GBP. Er dient opgemerkt dat het resterende niet-beschermde deel van het typisch woongebied van het GBP (aan de andere kant van de Vogelenzangstraat) nog meer dan dit uitbreidingsgebied van de begraafplaats bijdraagt tot de landschappen die aanleiding gaven tot de bescherming van de Vogelzangsite¹⁵.

Verder dient vermeld dat de fase van de werken een aanzienlijke visuele verstoring zal veroorzaken.

UITDAGING 2: OPHEFFING VAN DE BOUWVRIJE ZONES

Als het BBP wordt opgeheven, lopen alleen de groene ruimten die zijn voorzien in het GBP niet het risico om te verdwijnen. In het beoogde alternatief wordt het parkgebied op het binnenterrein van het huizenblok (niet opgenomen in het GBP maar wel in het BBP) daadwerkelijk verstedelijkt. Het karakter van de 'met bomen beplante open ruimte' van de Britse Soldaatlaan wordt in geen enkel ander instrument gevrijwaard (slechts 1 boom is opgenomen in de inventaris van de opmerkelijke bomen). De bomenrijen en het groene karakter van de laan maken wezenlijk deel uit van het perspectief van de Britse Soldaatlaan en het verlies ervan (dat weliswaar niet erg waarschijnlijk is gezien het gewestelijke beleid) zou een aanzienlijke impact hebben op het landschappelijke uitzicht.

Ook dient opgemerkt dat de aanwezigheid van de achteruitbouwstroken bij een opheffing van het BBP niet meer zou gegarandeerd zijn. Ook het stedelijke landschap zou dus veranderen. De achteruitbouwstroken dragen bij tot het groene karakter van de residentiële wijk.

UITDAGING 3: MOGELIJKHEID TOT VERDICHTING VAN DE RESIDENTIËLE WIJK

Als het BBP wordt opgeheven zijn noch de grondinname van de gebouwen, noch de bouwprofielen noch de V/G nog van toepassing. Verdichting is dus mogelijk.

Het alternatief opheffing voorziet de vervanging van de huidige residentiële wijk door een wijk met een andere typologie, een andere plaatsing van de gebouwen en hogere bouwprofielen. De totaalcoherentie van de residentiële wijk zal sterk worden gewijzigd.

¹⁵ Uittreksel uit het beschermingsbesluit van de 'Vogelzangsite' van 19/03/2009: "De percelen tussen het 'Kattenkasteel' en de moerasachtige depressie tussen 't hof ter Vleest en de Vogelzangbeek vormen een grote vrije ruimte en zijn in dat opzicht een opmerkelijke component van het landschap. Deze weiden versterken de landschappelijke waarde van de site in zijn geheel en zijn inherent aan het landschappelijke karakter van deze plek."

Ook de dialoog tussen de nieuwe gebouwen en de goederen die zijn opgenomen in de inventaris (de school Les Asters en hetingangspaviljoen van de begraafplaats) zal veranderen.

UITDAGING^o4: MOGELIJKHEID VAN NIEUWE SECUNDAIRE BESTEMMINGEN

/

ALLE UITDAGINGEN SAMEN:

- Aandeel van de open ruimten binnen de perimeter van het BBP 92,2%
- Grondinnamecoëfficiënt (V/G) in het typisch woongebied en het gebied voor voorzieningen volgens het GBP: 28%

Alternatief wijziging van het BBP

UITDAGING 1: BEBOUWBAARHEID VAN DE NAASTE OMGEVING VAN DE BEGRAAFPLAATS

De 'naaste omgeving van de begraafplaats' blijft onbebouwbaar maar zal niet langer bestemd zijn voor de uitbreiding van de begraafplaats. Alleen de landbouwactiviteiten en de groene ruimten zullen worden toegelaten.

De wijziging van het BBP garandeert dat deze zone een open en landelijke ruimte blijft, twee belangrijke kenmerken van het gebied (contrasterend met het gesloten landschap op de valleibodem). Er dient opgemerkt dat het alternatief tussen het beschermde landschap en de landbouwzone een bufferzone voorziet. De bestaande tuinbouwactiviteit zal meer naar het noorden worden verplaatst en niet meer naast het Kattekasteel plaatsvinden waar de vzw van de landbouwtestruimte is gevestigd.

Omdat de naaste omgeving van de begraafplaats niet zal kunnen worden verstedelijkt (enkele punctuele gebouwen verbonden aan de begraafplaats uitgezonderd), zal ze net als de Vogelenzangstraat haar landelijke karakter behouden.

Op schaal van het hele typisch woongebied van het GBP is geen enkele zone echt geschikt voor verstedelijking. Als het BBP wordt gewijzigd en indruist tegen de verstedelijking van de uitbreidingszone van de begraafplaats (zoals ook vandaag het geval is), zal de druk op de rest van het niet-beschermde typisch woongebied groot blijven (zie aanbevelingen).

UITDAGING^o2: OPHEFFING VAN DE BOUWVRIJE ZONES

Voor deze uitdaging is de wijziging van het BBP gelijkwaardig met het behoud ervan. Het behoud van de bouwvrije zones is gegarandeerd. Het gewijzigde BBP zal immers het behoud van het park op het binnenterrein van het huizenblok, van de paden en van het park van de Britse Soldaatlaan waarborgen. De totaalcoherentie, het landelijke en het groene karakter van de wijk blijven ongewijzigd.

UITDAGING 3: MOGELIJKHEID TOT VERDICHTING VAN DE RESIDENTIËLE WIJK

In het alternatief wijziging van het BBP blijft de bouwdichtheid stabiel. De regels betreffende de plaatsing van de gebouwen, de grondinname en de V/G blijven immers van kracht. De totaalcoherentie van de wijk wordt gevrijwaard.

UITDAGING^o4: MOGELIJKHEID VAN NIEUWE SECUNDAIRE BESTEMMINGEN

/

ALLE UITDAGINGEN SAMEN:

- Aandeel van de open ruimten binnen de perimeter van het BBP 95,5%
- Grondinnamecoëfficiënt (V/G) in het typisch woongebied en het gebied voor voorzieningen volgens het GBP: 16,7%

AANBEVELINGEN

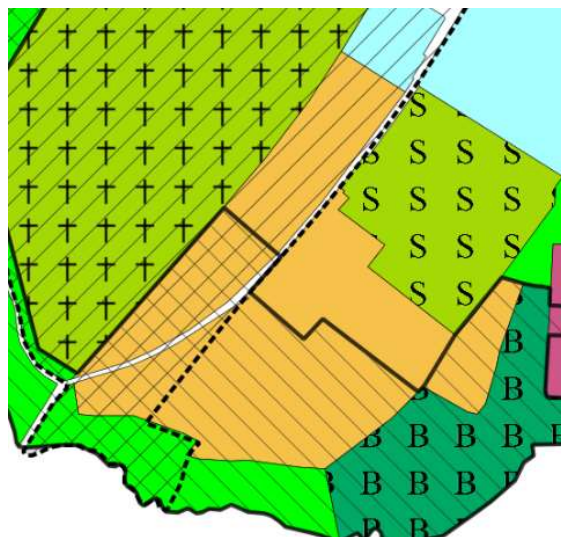
UITDAGING 1: BEBOUWBAARHEID VAN DE NAASTE OMGEVING VAN DE BEGRAAFPLAATS

- Erop toezien dat in de beslissingen over de bescherming van het landelijke landschap rekening wordt gehouden met het hele typisch woongebied van het GBP.

De uitbreidingszone van de begraafplaats draagt immers bij tot het landelijke karakter van de Vogelzangstraat, maar dit moet worden gerelativeerd in het licht van het resterende deel van het typisch woongebied van het GBP: ten noorden van de uitbreidingszone van de begraafplaats liggen voetbalvelden (gebied voor sport volgens het GBP) die weliswaar open ruimten zijn, maar het zijn geen landelijke ruimten; het zuidelijke deel voorbij de voetbalvelden, gelegen in typisch woongebied volgens het GBP, is daarentegen beter geïntegreerd in het landelijke landschap.

In die zin is, op schaal van het hele typisch woongebied van het GBP (op het schema aangeduid in het oranje) geen enkele zone echt geschikt voor verstedelijking:

- o de zuidelijke helft van het typisch woongebied is beschermd als landschap en deels natuurreervaat (gearceerd naar links).
- o in de uitbreidingszone van de begraafplaats vinden landbouwactiviteiten plaats die zowel het Gewest als de gemeente willen behouden (in de zin van het BBP, gearceerd naar rechts),
- o en een verstedelijking van de resterende zone (noordoostelijke deel in de vorm van een schuine T, niet gearceerd) zou de landschappelijke uitzichten die met de bescherming van Vogelzang worden nagestreefd in het gedrag brengen.



Enerzijds is bij een verbod op de verstedelijking van de uitbreidingszone van de begraafplaats het enige deel van het typisch woongebied van het GBP waar nog de hoofdbestemming 'huisvesting' is toegelaten, de vrije open ruimte tussen het Kattekasteel en het Hof ter Vleest, een zone die meer bijdraagt tot het landelijke karakter van het landschap en de landschappelijke waarde van het beschermde landschap accentueert.

Anderzijds staat bij een mogelijke verstedelijking van deze uitbreidingszone van de begraafplaats de deur wijd open voor de verstedelijking van de resterende zone.

In de huidige context van herziening van het GBP, en aangezien geen enkel deel van het typisch woongebied van het GBP echt geschikt is voor verstedelijking, kan het dus opportuun zijn om dit typisch woongebied te herzien in het kader van de herziening van het GBP¹⁶.

- Als de uitbreidingszone van de begraafplaats wordt verstedelijkt, zou elke verstedelijking van de 'landelijke' zone moeten worden verboden (de zuidelijke grens van de voetbalvelden mag niet

¹⁶ Mits compensatie van de meerwaarde voor de eigenaar.

worden overschreden) en moet de voorkeur worden gegeven aan de verstedelijking van het noordelijke deel.

UITDAGING 2: OPHEFFING VAN DE BOUWVRIJE ZONES

- Een ander instrument gebruiken zodat de Britse Soldaatlaan verder kan worden behandeld als een **park**: het park inschrijven in het GPNO/park system, het bij de wijziging van het GBP opnemen als parkgebied of structurerende ruimte¹⁷, de bomenrijen erkennen en beschermen (zie verder) Toezien op de bescherming van de **bomenrijen** (met name in de Britse Soldaatlaan): de bomen beschermen, opnemen in de bewaarijst, in de wettelijke inventaris, in de indicatieve inventaris (=erkenning als opmerkelijke bomen)
- Het groene karakter van de bestaande en nieuwe open ruimten garanderen, ongeacht of het gaat om openbare ruimten of om de naaste omgeving van gebouwen;

UITDAGING 3: MOGELIJKHEID TOT VERDICHTING VAN DE RESIDENTIËLE WIJK

- Bij projecten toezien op de totaalcoherentie van de residentiële wijk en op de dialoog tussen de nieuwe gebouwen en de bestaande elementen, vooral deze die zijn opgenomen in de wettelijke inventaris van het erfgoed (de school Les Asters en het ingangspaviljoen van de begraafplaats). Bijzondere aandacht besteden aan de schaalverhouding.

¹⁷ Handelingen en werken die een wijziging tot gevolg hebben van de bestaande feitelijke toestand van die ruimten en van hun naaste omgeving, zichtbaar vanaf de voor het publiek toegankelijke ruimten, behouden en verbeteren de kwaliteit van het stedelijk landschap.

Bovendien moeten de structurerende ruimten met bomen op een continue en regelmatige wijze worden beplant.

BEVOLKING EN HUISVESTING

VERGELIJKING VAN HET ONTWERP TOT OPHEFFING EN VAN DE ALTERNATIEVEN

*Tendentieel alternatief: Behoud van het BBP***UITDAGING 1: BEBOUWBAARHEID VAN DE NAASTE OMGEVING VAN DE BEGRAAFPLAATS**

Op het vlak van huisvesting blijft de toestand ongewijzigd aangezien het BBP geen huisvesting voorziet in deze zone.

UITDAGING 2: OPHEFFING VAN DE BOUWVRIJE ZONES

Als het BBP wordt behouden, zal het behoud van de bouwvrije zones en hun beplanting (meer specifiek het park op het binnenterrein van het huizenblok en de paden) blijven bijdragen tot de goede bewoonbaarheid van de wijk. De bewoners zullen immers beschikken over groene openbare ruimten om te wandelen en te verblijven.

UITDAGING 3: MOGELIJKHEID TOT VERDICHTING VAN DE RESIDENTIËLE WIJK

Als het BBP wordt behouden, moet geen verdichting worden verwacht aangezien het BBP volledig gerealiseerd is.

UITDAGING 4: MOGELIJKHEID VAN NIEUWE SECUNDAIRE BESTEMMINGEN

Als het BBP wordt behouden, komen er geen nieuwe bestemmingen bij en moet geen enkele impact worden verwacht.

ALLE UITDAGINGEN SAMEN:

- Bevolkingsdichtheid in de perimeter als het BBP wordt behouden: ~2000 inw./km²
 - o Wijk Vogelenzang (Monitoring 2023): 805 inw./km²
 - o Brussel: 7641 inw./km²
- Percentage sociale of daarmee gelijkgestelde woningen in de perimeter: 23,8%

*Ontwerp tot opheffing van het BBP***UITDAGING 1: BEBOUWBAARHEID VAN DE NAASTE OMGEVING VAN DE BEGRAAFPLAATS**

Als het BBP wordt opgeheven, kan de naaste omgeving van de begraafplaats worden verstedelijkt volgens het typisch woongebied van het GBP. Het alternatief opheffing voorziet in de bouw van een residentiële wijk met een zekere gemengdheid op de benedenverdiepingen.

De bouw van meer dan 300 nieuwe woningen in deze zone zal meer dan 650 nieuwe bewoners aantrekken¹⁸. Als we deze cijfers vergelijken met het huidige aantal woningen binnen het BBP (ongeveer 400), komt er alleen al in de uitbreidingszone van de begraafplaats ongeveer 75% bij. De

¹⁸ rekening houdend met de gemiddelde grootte van de Brusselse huishoudens, namelijk 2.14 inw./huishouden

bevolkingsdichtheid binnen de perimeter van het BBP zou sterk toenemen en is weinig houdbaar gezien de toegankelijkheid van deze zone met het openbaar vervoer (zie thema verplaatsingen). Gezien de context waarin de perimeter van het BBP is gelegen (nabijheid van het ziekenhuis en van de Erasmuscampus) zullen er waarschijnlijk woningen worden ontwikkeld die zijn verbonden aan de Erasmussite (studentenwoningen, studio's, ...).

Ter vergelijking: in de buurt van het onderzochte gebied omvat een voorontwerp van het OCMW de bouw van 11 eengezinswoningen aan de andere kant van de Vogelenzangstraat.

Als geen minimumverhouding sociale woningen wordt opgelegd, zal het aantal sociale woningen binnen de perimeter niet toenemen als het BBP wordt opgeheven (de verhouding sociale woningen zal in dat geval dus dalen).

UITDAGING 2: OPHEFFING VAN DE BOUWVRIJE ZONES

In het alternatief opheffing wordt het park op het binnenterrein van het huizenblok (ongeveer 4000m²) verstedelijkt. Bovendien is het karakter van “met bomen beplante groene ruimte” van de Britse Soldaatlaan niet langer gegarandeerd¹⁹.

Door de aanwezigheid van andere voor het publiek toegankelijke openbare ruimte die zijn opgenomen in het GBP en van de begraafplaats, zal het verdwijnen van deze elementen in theorie geen tekort aan publiek toegankelijke openbare ruimten genereren. Het park op het binnenterrein van het huizenblok is echter een openbare ruimte met een typologie die nergens anders in de perimeter te vinden is. Dit park en het groene en boomrijke karakter van de Britse Soldaatlaan dragen sterk bij tot de leefomgeving van de bewoners en tot de goede bewoonbaarheid van de wijk.

In geval van verdichting, zoals is voorzien in het alternatief opheffing, zullen de voor het publiek toegankelijke groene ruimten meer worden gebruikt. Het is dus niet wenselijk om dergelijke ruimten in aantal te verminderen.

UITDAGING 3: MOGELIJKHEID TOT VERDICHTING VAN DE RESIDENTIËLE WIJK

Als het BBP wordt opgeheven, is een volledige herconfiguratie van de wijk en de gebouwen mogelijk: afbraak/wederopbouw van veruit de meeste gebouwen aangezien de regels van het BBP (grondinname van de gebouwen, achteruitbouwstroken, bouwprofielen, ...) niet meer van toepassing zullen zijn. Het aantal gebouwen zal door deze herontwikkeling toenemen tot >650 woningen meer in de residentiële zone. Er zouden daardoor 1500 nieuwe bewoners bijkomen,²⁰ wat het totaal aantal bewoners in deze wijk op ongeveer 2.300 zou brengen. De bevolkingsdichtheid binnen de perimeter van het BBP zou dus zeer sterk toenemen.

Als in andere plannen/documenten geen minimumverhouding sociale woningen wordt opgelegd, is de integratie van sociale woningen in deze herontwikkeling niet gegarandeerd.

Gezien de context waarin de perimeter van het BBP is gelegen (nabijheid van het ziekenhuis en van de Erasmuscampus) zullen er waarschijnlijk woningen worden ontwikkeld die zijn verbonden aan de Erasmussite (studentenwoningen, studio's, ...

¹⁹ Het ontwerp van nieuwe GSV Good Living voorzagt voor de openbare open ruimten een minimum aan beplanting in volle grond, hoogstammige bomen en een evaluatie aan de hand van de BAF (niet opgelegd), maar Good Living is voor het ogenblik niet meer aan de orde.

²⁰ rekening houdend met de gemiddelde grootte van de Brusselse huishoudens, namelijk 2.14 inw./huishouden

UITDAGING^o4: MOGELIJKHEID VAN NIEUWE SECUNDAIRE BESTEMMINGEN

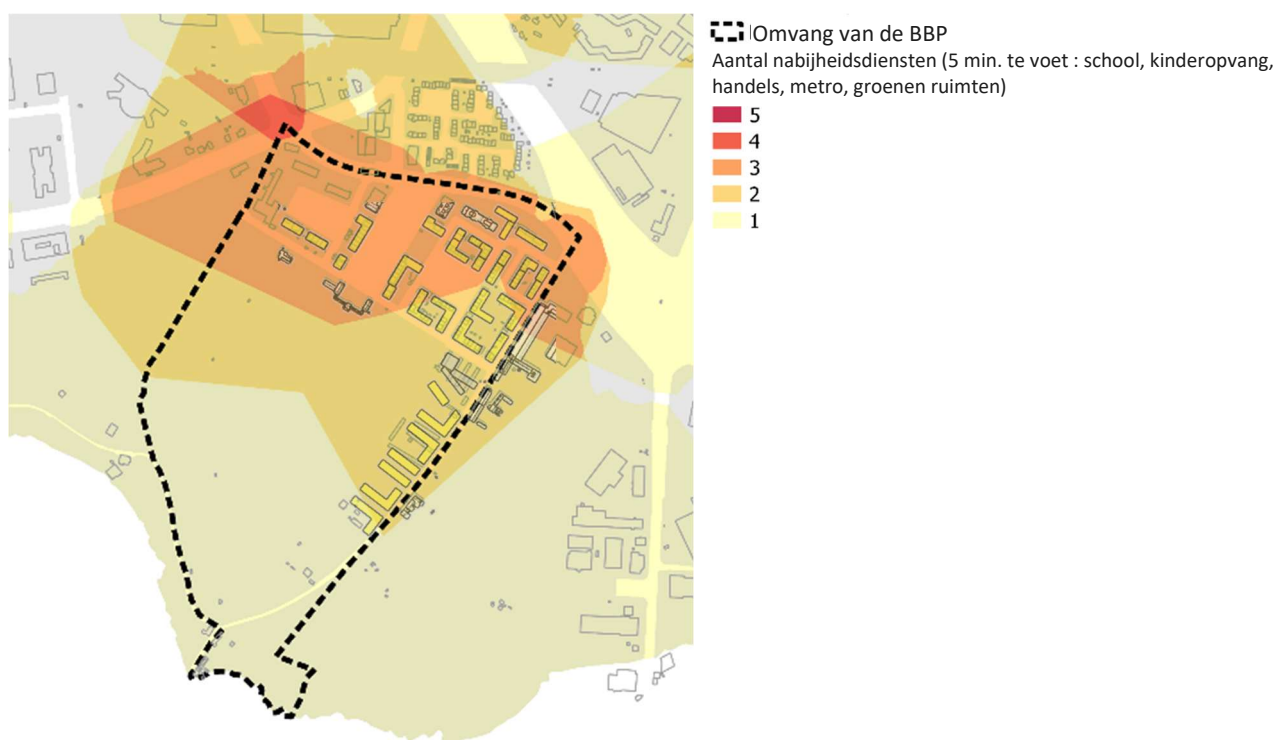
Als het BBP wordt opgeheven, kan de mogelijkheid om er secundaire bestemmingen te voorzien zoals vrije beroepen, enz. – wat het huidige BBP verbiedt, het aanbod aan buurtdiensten voor de bewoners verbeteren.

ALLE UITDAGINGEN SAMEN:

De bevolkingsdichtheid binnen de perimeter zal in geval van opheffing van het BBP 6820 inw./km² bedragen. Ter herinnering: de huidige bevolkingsdichtheid in de wijk Vogelenzang (Wijkmonitoring 2023) bedraagt 805,29 inw./km². In Brussel is de bevolkingsdichtheid 7641 inw./km².

In het alternatief opheffing zal het percentage sociale of daarmee gelijk gestelde woningen in de perimeter dalen van 23,81% naar 0%.

Uit de isochronen verbonden aan de huidige aanwezigheid van scholen, metro, groene ruimten, crèche en handelszaken kunnen we afleiden dat 60% van de oppervlakten voor huisvesting in de perimeter bij opheffing van het BBP op minder dan 5min wandelen van minstens drie van deze 'diensten' zullen liggen. Bij behoud van het BBP bedraagt dit percentage bijna 90%. De toename van het percentage handelszaken die is voorzien in het alternatief opheffing, meer in het bijzonder in de handelskern rond de Britse Soldaatlaan, zou de toestand verbeteren. Dat is ook nodig, want de toegang tot buurtwinkels is in de bestaande toestand al een zwak punt. Als het BBP wordt opgeheven, wordt ook de toegankelijkheid met het openbaar vervoer een kritiek punt voor de woningen in de Vogelenzangstraat. Vooral in het uiterste zuiden van de nieuwe wijk zou er een tekort zijn aan buurtdiensten in de ruime betekenis van het woord.



Isochroon van 5 min. wandelen ten opzichte van verschillende bestaande diensten (school, crèche, handelszaken, metro, groene ruimte) geplaatst op het alternatief opheffing (BRAT, 2025)

Alternatief wijziging van het BBP

UITDAGING 1: BEBOUWBAARHEID VAN DE NAASTE OMGEVING VAN DE BEGRAAFPLAATS

In het alternatief wijziging van het BBP kunnen er op deze plaats geen nieuwe woningen worden gebouwd. Op het vlak van huisvesting verandert er dus niets aan de bestaande toestand.

UITDAGING 2: OPHEFFING VAN DE BOUWVRIJE ZONES

Voor deze uitdaging is de wijziging van het BBP gelijkwaardig met het behoud ervan. Het behoud van de bouwvrije zones en hun groene karakter blijft gegarandeerd. De bewoners zullen nog steeds beschikken over groene openbare ruimten om te wandelen en te verblijven.

UITDAGING 3: MOGELIJKHEID TOT VERDICHTING VAN DE RESIDENTIËLE WIJK

Als het BBP wordt gewijzigd, zal de bouwdichtheid niet toenemen ten opzichte van de bestaande toestand (zoals in de toekomstige referentietoestand).

Het aantal bewoners op de bestaande vloeroppervlakten kan echter licht toenemen – vanwege de mogelijkheid om woningen te bouwen in de ‘zones voor uitrustingen’ van het BBP die niet zijn opgenomen in het GBP (in de feitelijke toestand gaat het om rusthuizen). Het alternatief wijziging houdt rekening met deze mogelijkheid. Het zou gaan om ongeveer 50 woningen en iets meer dan 100 bewoners. Deze verdichting is houdbaar gezien de aanwezigheid van voor het publiek toegankelijke groene ruimten en een OV-aanbod in de buurt. Alleen aan buurtwinkels zou er een tekort zijn (wat ook vandaag al het geval is).

UITDAGING 4: MOGELIJKHEID VAN NIEUWE SECUNDAIRE BESTEMMINGEN

Als het BBP wordt gewijzigd, kan de mogelijkheid om er secundaire bestemmingen te voorzien zoals vrije beroepen, enz. – wat het huidige BBP verbiedt, het aanbod aan buurtdiensten voor de bewoners verbeteren.

ALLE UITDAGINGEN SAMEN:

- Bevolkingsdichtheid in de perimeter als het BBP wordt gewijzigd: ~2200 inw./km²
 - o Wijk Vogelenzang (Monitoring 2023): 805 inw./km²
 - o Brussel: 7641 inw./km²
- Percentage sociale of daarmee gelijkgestelde woningen in de perimeter: ~24 %

AANBEVELINGEN

UITDAGING 1: BEBOUWBAARHEID VAN DE NAASTE OMGEVING VAN DE BEGRAAFPLAATS

- Om een houdbare en beheerste verdichting te garanderen:
 - o de verstedelijking in de uitbreidingszone van de begraafplaats beperken, vooral in het zuidelijke deel dat ver afgelegen is van het OV-aanbod, en de voorkeur geven aan verstedelijking van het noordelijke deel van deze zone;
 - o het aantal voorzieningen en buurtwinkels verhogen, afgestemd op de toename van het aantal bewoners
- Om de diversiteit van de woningtypes in de perimeter te garanderen:

- Een minimumverhouding sociale woningen opleggen bij nieuwe huisvestingsprojecten;
- Verschillende woningtypologieën opleggen om de aanwezigheid van eengezinswoningen te garanderen.

UITDAGING 2: OPHEFFING VAN DE BOUWVRIJE ZONES

- Om in geval van verdichtingudbare en beheerste verdichting te garanderen:
 - Geen bestaande voor het publiek toegankelijke groenen ruimten opheffen (park op het binnenterrein van het huizenblok); die bieden immers intrinsieke kwaliteiten voor de bewoners (diversiteit, beplanting, schaduw, koelte, rust, ...) en zullen bij verdichting van de perimeter meer worden gebruikt.

UITDAGING 3: MOGELIJKHEID TOT VERDICHTING VAN DE RESIDENTIËLE WIJK

- Het aantal voorzieningen en buurtwinkels verhogen, afgestemd op de toename van het aantal bewoners

UITDAGING 4: MOGELIJKHEID VAN NIEUWE SECUNDAIRE BESTEMMINGEN

- Bij wijziging van het BBP secundaire bestemmingen toelaten om het buurtaanbod aan te vullen (vrije beroepen, kleine kantoren, ...).

VOORZIENINGEN EN HANDELSZAKEN

VERGELIJKING VAN HET ONTWERP TOT OPHEFFING EN VAN DE ALTERNATIEVEN

Tendentieel alternatief: Behoud van het BBP

UITDAGING 1: BEBOUWBAARHEID VAN DE NAASTE OMGEVING VAN DE BEGRAAFPLAATS

Als het BBP wordt behouden, kan de landbouwactiviteit tijdelijk worden behouden. In het deel dat niet in het beschermd landschap is gelegen, zal ze op termijn echter verdwijnen (~23.000m² minder) aangezien deze zone zal worden bestemd voor de begraafplaats. Het tuinbouwaanbod in de buurt zal dus verminderen.

UITDAGING^o2: OPHEFFING VAN DE BOUWVRIJE ZONES

Als het BBP wordt behouden, blijft de situatie onveranderd.

UITDAGING 3: MOGELIJKHEID TOT VERDICHTING VAN DE RESIDENTIËLE WIJK

Als het BBP wordt behouden, moet geen verdichting worden verwacht aangezien het BBP gerealiseerd is.

UITDAGING^o4: MOGELIJKHEID VAN NIEUWE SECUNDAIRE BESTEMMINGEN

/

Ontwerp tot opheffing van het BBP

UITDAGING 1: BEBOUWBAARHEID VAN DE NAASTE OMGEVING VAN DE BEGRAAFPLAATS

Als het BBP wordt opgeheven, kan de naaste omgeving van de begraafplaats worden verstedelijkt volgens het typisch woongebied van het GBP. Een verstedelijking zoals voorzien in dit scenario betekent het einde van ~21.000m² landbouwactiviteit in de niet-beschermd zone (waarvan vandaag 8.000m² wordt ingenomen door de tijdelijke school). Het tuinbouwaanbod in de buurt zal dus afnemen, net als in het geval dat de begraafplaats wordt uitgebreid.

In het alternatief opheffing bieden de benedenverdiepingen ene zekere gemengdheid (ongeveer 2000 m² voorzieningen en handelszaken op de 33.000 m² die in deze zone wordt gebouwd).

De adequatie tussen aanbod en behoefte wordt hierna bestudeerd (deel "alle uitdagingen samen", rekening houdend met de verdichting in de hele perimeter. Hier volgen louter als aanwijzing de behoeften die ontstaan bij de verstedelijking van het begraafplaatsgebied (meer dan 650 bijkomende bewoners):

- De behoefte aan **handelszaken** kan worden geraamd op ongeveer 10, dat is ongeveer 1500m²²¹.

²¹ Op basis van een gemiddelde behoefte van 15,2 verkooppunten/1000 inwoners (behoefte die overeenstemt met de dichtbevolkte delen van grote steden) volgens: "Une macro-géographie du commerce de détail en Belgique, Jean-Pierre Grimmeau, Benjamin Wayens and Emilie Hanson, EchoGéo "

- Voor de **voorzieningen** kunnen we uitgaan van de volgende behoefte die ontstaat door de verstedelijking van het begraafplaatsgebied²²: ~8 plaatsen in de **crèche**²³, ~24 plaatsen in het **kleuteronderwijs**, ~50 in het lager onderwijs, ~50 in het middelbaar onderwijs, ~7 plaatsen in het **rusthuis**²⁴, minder dan 1 **huisarts**²⁵.

UITDAGING^o2: OPHEFFING VAN DE BOUWVRIJE ZONES

In het alternatief opheffing wordt het parkgebied op het binnenterrein van het huizenblok verstedelijkt. Het bestaande speelplein verdwijnt terwijl het aantal kinderen in de wijk toeneemt.

UITDAGING^o3: MOGELIJKHEID TOT VERDICHTING VAN DE RESIDENTIËLE WIJK

De toename van het aantal woningen in dit alternatief stemt overeen met meer dan 650 bijkomende woningen in de bestaande residentiële zone, dat zijn ~1500 bijkomende²⁶ bewoners.

In het alternatief opheffing bieden de benedenverdiepingen ene zekere gemengdheid (meer dan 17000 m² voorzieningen en handelszaken op de 130.000 m² vloeroppervlakte die op termijn worden voorzien in deze residentiële zone).

De adequatie tussen aanbod en behoefte wordt hierna bestudeerd (deel “alle uitdagingen samen”. rekening houdend met de verdichting in de hele perimeter. Hierna volgen, louter als aanwijzing, de relatieve behoeften die ontstaan door de verstedelijking van het begraafplaatsgebied (volgens dezelfde hypothesen als bij uitdaging 1):

- De behoefte aan **handelszaken** kan worden geraamd op ongeveer een twintigtal, dat is meer dan 3000m².
- Voor de **voorzieningen** kunnen we uitgaan van de volgende behoefte die ontstaat door de verdichting van de residentiële wijk: ~17 plaatsen in de **crèche**, ~50 plaatsen in het **kleuteronderwijs**, ~100 in het lager onderwijs, ~100 in het middelbaar onderwijs, ~15 plaatsen in het **rusthuis**, minder dan 2 **huisartsen**.

UITDAGING^o4: MOGELIJKHEID VAN NIEUWE SECUNDAIRE BESTEMMINGEN

/

ALLE UITDAGINGEN SAMEN:

Uitdaging verdichting (uitdagingen 1 en 3):

In het alternatief opheffing bieden de benedenverdiepingen een zekere gemengdheid, met in totaal een **aanbod van ongeveer 22.000 m²** voorzieningen en handelszaken op de 163.000 m² beoogde vloeroppervlakte. Er dient opgemerkt dat dit aanbod nagenoeg hetzelfde is als het bestaande, ondanks de aanzienlijke verdichting. Dat wordt verklaard door het verdwijnen van de 2 ‘zones voor uitrustingen’

²² Met toepassing van de Brusselse gemiddelden per leeftijdspiramide om de verdeling per leeftijd van de nieuwe bewoners te ramen.

²³ Op basis van een dekking van 0,33 plaats/kind jonger dan 3 jaar (Europese dekkingsnorm)

²⁴ Op basis van een verhouding van 0,077 plaats per persoon ouder dan 65 jaar (Brulocalis, 2013)

²⁵ Op basis van een richtcijfer van 1,23 arts/inwoner. (Brussels gewestelijk gemiddelde, BISA 2024)

²⁶ Rekening houdend met de gemiddelde grootte van de Brusselse huishoudens, namelijk 2.14 inw./huishouden

van het BBP die vandaag worden ingenomen door rusthuizen. In het alternatief opheffing worden deze vervangen door woningen (net als in het alternatief wijziging) en de voorzieningen zullen, verspreid over de hele perimeter, nog slechts een deel van de benedenverdiepingen innemen.

Er dient opgemerkt dat bijna 80% van de oppervlakten ontstaan door de verdichting van de hele perimeter zich situeert in de residentiële wijk en meer dan 20% in de uitbreidingszone van de begraafplaats.

De **behoefte aan handelszaken en voorzieningen**, scholen uitgezonderd, bij de meer dan 2000 bijkomende bewoners²⁷ kan worden geraamd op meer dan **6.000 m²**²⁸, wat resulteert in een totale behoefte van ~8.500m². De oppervlakte voorbehouden voor al deze functies bedraagt in het alternatief opheffing ongeveer 9000m² (scholen uitgezonderd), wat dus voldoende is. Hierna volgt het detail per type functie:

- Voor **handelszaken** bedraagt de bijkomende behoefte vanwege de komst van nieuwe bewoners ongeveer 4500 m². Het alternatief opheffing voorziet 4000 m² bijkomende oppervlakte voor handelszaken, wat nauw aansluit bij de geraamde behoefte. Ondanks het lichte tekort is de nieuwe verhouding handelszaken/inwoner in het alternatief al beter dan in de bestaande toestand (~15/1000 inwoners tegenover ~8/1000 inwoners). Gezien de nabijheid van groothandelszaken buiten de perimeter (Cora²⁹ van 15.000 m², Decathlon van 6.000 m², enz.) zijn bijkomende handelszaken welkom, maar ze zouden eerder moeten worden verspreid in de wijk en eerder moeten worden afgestemd op een lokaal publiek (eerder buurtwinkels zoals kruidenierszaken, boekhandels, ...).
- Wat **voorzieningen** betreft, voorziet het alternatief opheffing minder voorzieningen dan in de bestaande toestand (ongeveer 5.000 m² minder) doordat de 'zones voor uitrustingen' van het BBP (die vandaag worden ingenomen door rusthuizen) verdwijnen. De voorziene oppervlakten (ongeveer 3.800 m², bestaande scholen die worden behouden niet meegerekend), volstaan echter om te voldoen aan de behoeften van het verwachte aantal inwoners in het alternatief opheffing. De volgende behoeften kunnen worden geraamd:
 - o Voor **crèches** genereren de 3.000 verwachte inwoners een behoefte van ongeveer 34 plaatsen³⁰. Er zou ongeveer 400m² nodig zijn om aan die behoefte te voldoen, wat binnen de 3.800 m² volstrekt mogelijk is. Ter informatie: de verhouding crèches is in de wijk Vogelenzang bijzonder hoog, maar de bewoners hebben slechts beperkt toegang tot de crèches van de Erasmuscampus. Recent werden in de wijk Vogelenzang twee gemeentelijke structuren geopend (Erasmus Gardens en Les Jonquilles aan de andere kant van de Ring).
 - o Op het vlak van **scholen** wordt in het alternatief opheffing (vergeleken met de bestaande toestand) een bijkomende behoefte gegenereerd van 78 plaatsen in het **kleuteronderwijs en 160 plaatsen in het lager onderwijs**. Deze behoeften moeten worden opgevangen in de scholen van de wijk en van de omliggende wijken. Ter herinnering: het aanbod in de wijk is groot ten opzichte van de vraag, maar heeft een brede uitstraling (context van de Erasmuscampus, specifiek aanbod van de Steinerschool). De komst van nieuwe inwoners zal het aandeel kinderen van de wijk in de scholen van de perimeter slechts deels doen

²⁷ Rekening houdend met de gemiddelde grootte van de Brusselse huishoudens, namelijk 2,14 inw./huishouden

²⁸ Op basis van een gemiddelde behoefte van 15,2 verkooppunten/1000 inwoners (behoefte die overeenstemt met de dichtbevolkte delen van grote steden) volgens: "Une macro-géographie du commerce de détail en Belgique, Jean-Pierre Grimmeau, Benjamin Wayens and Emilie Hanson, EchoGéo "

²⁹ De aanwezigheid van Cora in de buurt van de perimeter moet worden gerelativeerd in het licht van de actualiteit (april 2025). Er werd immers aangekondigd dat alle Cora-winkels in België zullen worden gesloten.

³⁰ Op basis van een dekking van 0,33 plaats/kind jonger dan 3 jaar (Europese dekkingsnorm)

toenemen. De voormelde context zal immers een brede uitstraling van de schoolinfrastructuur blijven bevorderen.

- In het **middelbaar onderwijs** zullen ongeveer 150 bijkomende plaatsen nodig zijn. In de hoofdstad heerst een globaal tekort aan middelbare scholen en om aan de huidige en toekomstige behoeften te voldoen, zullen er onvermijdelijk nieuwe scholen moeten worden gebouwd. In de gemeente Anderlecht zijn verschillende projecten gepland (Ceria, Biestebroek, Walcourt), met name in samenhang met de vele huisvestingsprojecten die er worden ontwikkeld.
- Voor de plaatsen in het **rusthuis** wordt de behoefte in het alternatief opheffing geraamd op meer dan 30 plaatsen (dat is iets meer dan 1.500 m² als we uitgaan van 50 m²/plaats), of 20 plaatsen meer dan wanneer het BBP wordt behouden. Die lokale behoefte kan worden opgevangen in de geplande 3.800 m² voorzieningen. Er dient opgemerkt dat als de 2 bestaande rusthuizen (7.500 m²) in dit alternatief worden vervangen door woningen, de opheffing niet per se betekent dat de rusthuizen verdwijnen. Ze zijn immers nog steeds toegelaten in typisch woongebied (in het GBP worden rusthuizen gelijkgesteld met woningen). Er dient opgemerkt dat er in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest momenteel geen tekort is aan rusthuizen. Op langere termijn dreigt de globale vergrijzing van de bevolking wel een tekort te veroorzaken.
- Wat de **huisartsen** betreft, zal de komst van meer dan 2.000 bijkomende inwoners de behoefte doen toenemen met minder dan 3 huisartsen³¹. De daartoe benodigde oppervlakte kan worden opgevangen in de oppervlakten bestemd voor voorzieningen. Het aantal huisartsen per 1.000 inwoners in de wijk Vogelenzang lag in 2017 hoger dan het Brusselse gemiddelde vanwege de aanwezigheid van het Erasmusziekenhuis (1,62 tegenover een Brussels gemiddelde van 1,23 volgens de Wijkmonitoring).

Het alternatief voorziet dus een oppervlakte voor handelszaken en voorzieningen – scholen niet meegerekend – van 9.000 m². Dat volstaat om te voldoen aan de verschillende behoeften van 6.500 m² handelszaken, 400 m² crèches, 1.500 m² rusthuizen en 150 m² artspraktijken. Met de geplande oppervlakte voor voorzieningen en handelszaken kan echter niet worden voldaan aan een grotere behoefte dan de geïnduceerde. De oppervlakten laten bijvoorbeeld weinig marge voor culturele voorzieningen die in de wijk nauwelijks te vinden zijn.

De ontwikkeling van handelszaken en voorzieningen op de benedenverdiepingen draagt bij tot de animatie van de openbare ruimte, meer bepaald in het wijkcentrum in de Britse Soldaatlaan.

Alternatief wijziging van het BBP

UITDAGING 1: BEBOUWBAARHEID VAN DE NAASTE OMGEVING VAN DE BEGRAAFPLAATS

Als het BBP wordt gewijzigd, kan in dit alternatief landbouwactiviteit worden toegelaten mits een bufferzone wordt gehandhaafd ten opzichte van het beschermd landschap. De landbouwactiviteit zal meer beperkt zijn tot het gebied ten zuiden van de bufferzone, maar ze is ook in de rest van de zone

³¹ Rekening houdend met een richtcijfer van 1,23 huisartsen /1000 inwoners, het gewestelijke gemiddelde van 2017, dat in theorie voldoende is aangezien de drempel voor een tekort in België is vastgesteld op 0,9 huisartsen per 1000 inwoners.

mogelijk. De beschikbare oppervlakte voor landbouw zal ongeveer 18.000m² bedragen (als de tijdelijke school verdwijnt). Dat is nagenoeg evenveel als de huidige oppervlakte die wordt ingenomen door landbouw (dus de zone ingenomen door de tijdelijke school niet meegerekend). Het tuinbouwaanbod in de buurt is gelegitimeerd en de bestendigheid zal niet meer in het gedrang komen.

UITDAGING^o2: OPHEFFING VAN DE BOUWVRIJE ZONES

Als het BBP wordt gewijzigd, blijft de situatie onveranderd.

UITDAGING^o3: MOGELIJKHEID TOT VERDICHTING VAN DE RESIDENTIËLE WIJK

In het alternatief wijziging van het BBP wordt geen verdichting vooropgesteld. De bijkomende woningen in de 'zone voor uitrustingen' van het BBP (ter hoogte van de huidige rusthuizen) zullen bijkomende behoeften aan handelszaken en voorzieningen genereren, maar op schaal van de perimeter blijven die verwaarloosbaar.

UITDAGING^o4: MOGELIJKHEID VAN NIEUWE SECUNDAIRE BESTEMMINGEN

/

AANBEVELINGEN

UITDAGINGEN 1 & 3: BEBOUWBAARHEID VAN DE NAASTE OMGEVING VAN DE BEGRAAFPLAATS & MOGELIJKHEID TOT VERDICHTING VAN DE RESIDENTIËLE WIJK

- Bij projecten een verhouding buurtvoorzieningen en buurtwinkels (kruidenierszaken, boekhandels, ...) opleggen verdeeld over de wijken, afgestemd op de aanwezigheid van nieuwe woningen en op het residentiële karakter van de wijk en rekening houdend met de daadwerkelijke sluiting van Cora.
- Het behoud van de aanwezigheid van voor het publiek toegankelijke groene ruimten garanderen,
- Bij de inrichting speelpleinen voorzien die beantwoorden aan de toename van het aantal bewoners (kinderen).

ECONOMISCHE ACTIVITEITEN EN TRANSITIE (KANTOREN EN INDUSTRIE)

VERGELIJKING VAN HET ONTWERP TOT OPHEFFING EN VAN DE ALTERNATIEVEN

Tendentieel alternatief: Behoud van het BBP

UITDAGING 1: BEBOUWBAARHEID VAN DE NAASTE OMGEVING VAN DE BEGRAAFPLAATS

Als het BBP wordt behouden, zal de landbouwactiviteit op termijn verdwijnen in het deel dat niet in het beschermd landschap is gelegen aangezien deze zone zal worden bestemd voor de begraafplaats.

UITDAGING 2: OPHEFFING VAN DE BOUWVRIJE ZONES

/

UITDAGING 3: MOGELIJKHEID TOT VERDICHTING VAN DE RESIDENTIËLE WIJK

/

UITDAGING 4: MOGELIJKHEID VAN NIEUWE SECUNDAIRE BESTEMMINGEN

Als het BBP wordt behouden, moet geen wijziging worden verwacht aangezien het BBP geen kantoren en productieactiviteiten toelaat.

ALLE UITDAGINGEN SAMEN:

- Verhouding van de perimeter die wordt ingenomen door stadslandbouw: 1,8%, d.i. ongeveer 8.000m²

Ontwerp tot opheffing van het BBP

UITDAGING 1: BEBOUWBAARHEID VAN DE NAASTE OMGEVING VAN DE BEGRAAFPLAATS

Als het BBP wordt opgeheven, betekent de verstedelijking van de naaste omgeving van de begraafplaats dat dit alternatief voorziet dat ongeveer ~22.000 m² landbouwactiviteit zal verdwijnen in de niet-beschermd zone (waaronder de 8.000m² die momenteel wordt ingenomen door de tijdelijke school).

Voor de nieuwe gebouwen voorziet het alternatief een zekere gemengdheid op de benedenverdiepingen waardoor met name kleine kantoorruimten en productieactiviteiten zijn toegelaten. Die vertegenwoordigen tussen 5 en 15% van de oppervlakten op de benedenverdiepingen.

UITDAGING 2: OPHEFFING VAN DE BOUWVRIJE ZONES

/

UITDAGING 3: MOGELIJKHEID TOT VERDICHTING VAN DE RESIDENTIËLE WIJK

/

UITDAGING 4: MOGELIJKHEID VAN NIEUWE SECUNDAIRE BESTEMMINGEN

Als het BBP wordt opgeheven, zijn secundaire bestemmingen toegelaten in typisch woongebied en in woongebied met een residentieel karakter, waar het BBP die tot nu toe verbood. Er kunnen dus kleine productieactiviteiten worden gevestigd (dus niet meer alleen steenbewerking in een daartoe bestemde zone) en kleine kantoren. De oppervlakten voor deze activiteiten zullen worden begrensd door het GBP. De mogelijkheid om dergelijke bestemmingen te vestigen, zal bijdragen tot een grotere gemengdheid van de wijk.

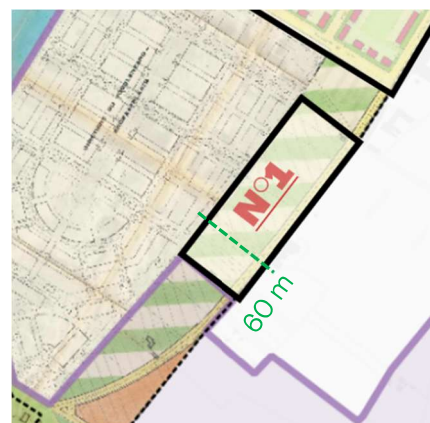
ALLE UITDAGINGEN SAMEN:

- Verhouding van de perimeter die wordt ingenomen door stadslandbouw: 1,8 % (d.i. ~8.000m² in beschermd landschap)

*Alternatief wijziging van het BBP***UITDAGING 1: BEBOUWBAARHEID VAN DE NAASTE OMGEVING VAN DE BEGRAAFPLAATS**

Als het BBP wordt gewijzigd, wordt de naaste omgeving van de begraafplaats niet verstedelijkt. In dit alternatief kan wel landbouwactiviteit worden toegelaten mits een bufferzone wordt gehandhaafd ten opzichte van het beschermd landschap. De tuinbouwactiviteit zal in het beschermd landschap en in de buurt daarvan niet meer mogelijk zijn, maar is wel gelegitimeerd in de rest van de zone. Ze kan dus worden ontwikkeld (bijna 18.000m² is beschikbaar, momenteel ingenomen door gewassen en door de tijdelijke school).

Er dient opgemerkt dat eerst de nieuwe school moet worden gebouwd, de tijdelijke school moet worden ontruimd en het sterk hellende terrein moet worden hersteld voordat de volledige zone kan worden geherwaardeerd als landbouwgrond. Er zal ook tijd nodig zijn om de bodem te herstellen.



Bufferzone van 60m ten noorden waarvan landbouw gelegitimeerd is.

UITDAGING 2: OPHEFFING VAN DE BOUWVRIJE ZONES

/

UITDAGING 3: MOGELIJKHEID TOT VERDICHTING VAN DE RESIDENTIËLE WIJK

/

UITDAGING 4: MOGELIJKHEID VAN NIEUWE SECUNDAIRE BESTEMMINGEN

Als het BBP wordt gewijzigd, zijn secundaire bestemmingen toegelaten in woongebied met een residentieel karakter, waar het BBP die tot nu toe verbood. Er kunnen dus kleine productieactiviteiten worden gevestigd (dus niet meer alleen steenbewerking in een daartoe bestemde zone) en kleine kantoren in de bestaande oppervlakten. De oppervlakten voor deze activiteiten zullen worden begrensd door het GBP. De mogelijkheid om dergelijke bestemmingen te vestigen, zal bijdragen tot een grotere gemengdheid van de wijk.

ALLE UITDAGINGEN SAMEN:

- Verhouding van de perimeter die wordt ingenomen door stadslandbouw: 4,6%, (d.i.~18.000m²)

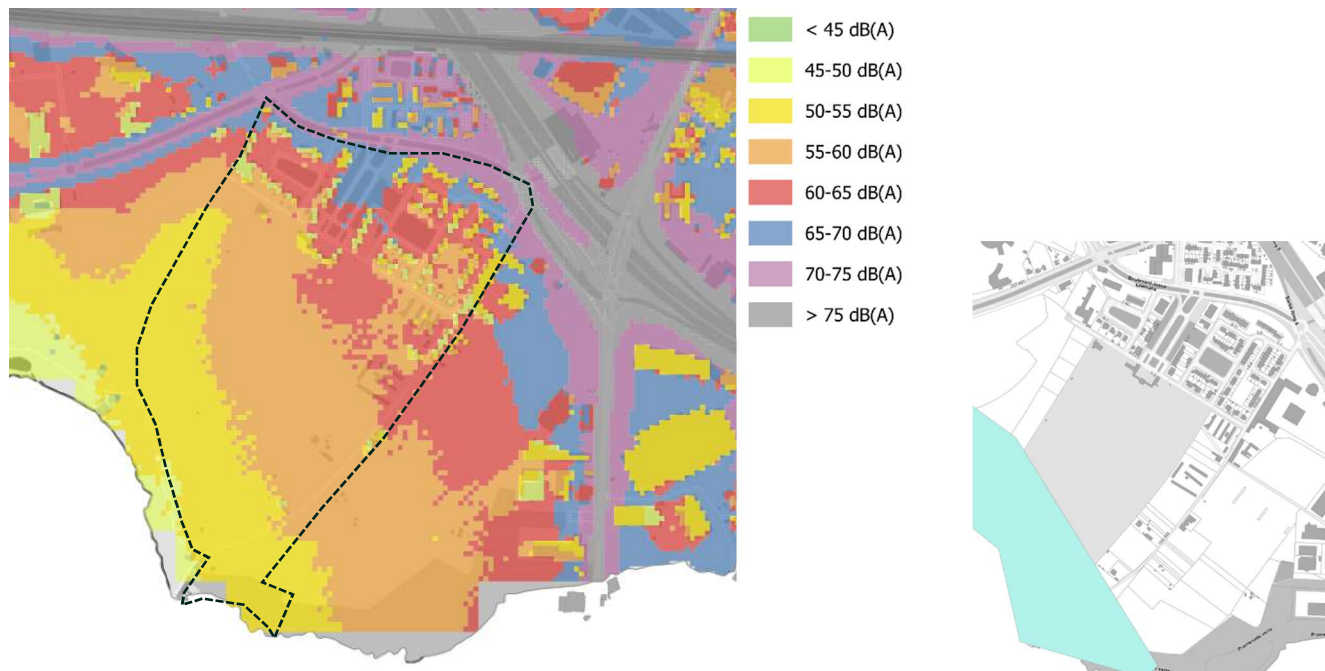
AANBEVELINGEN

ALLE UITDAGINGEN SAMEN:

- Binnen de perimeter van het BBP kleine activiteiten (kleine werkplaatsen, vrije beroepen, ...) toelaten die verenigbaar zijn met de woonfunctie;
- De stadslandbouw behouden en bestendigen.

GELUID EN TRILLINGEN

VERGELIJKING VAN HET ONTWERP TOT OPHEFFING EN VAN DE ALTERNATIEVEN



Multiblootstelling geluidskaart 2016

Te beschermen akoestische comfortzone

*Tendentieel alternatief: Behoud van het BBP***UITDAGING 1: BEBOUWBAARHEID VAN DE NAASTE OMGEVING VAN DE BEGRAAFPLAATS**

Als het BBP wordt behouden, wordt geen enkele wijziging verwacht. Het BBP voorziet immers enkel in de uitbreiding van de begraafplaats, een rustige functie.

UITDAGING 2: OPHEFFING VAN DE BOUWVRIJE ZONES

/

UITDAGING 3: MOGELIJKHEID TOT VERDICHTING VAN DE RESIDENTIËLE WIJK

Als het BBP wordt behouden, wordt geen enkele verandering verwacht. Het BBP is immers gerealiseerd en maakt geen verdichting mogelijk.

UITDAGING 4: MOGELIJKHEID VAN NIEUWE SECUNDAIRE BESTEMMINGEN

/

UITDAGING 1: BEBOUWBAARHEID VAN DE NAASTE OMGEVING VAN DE BEGRAAFPLAATS

In het alternatief opheffing van het BBP wordt de naaste omgeving van de begraafplaats verstedelijkt en wordt de open ruimte een bebouwde wijk. Deze wijk zal worden blootgesteld aan een Lden-niveau van 60-65dB(A), genereerd door de Ring en de Bergensesteenweg. Deze geluidsniveaus zijn hoog, maar liggen onder de in het BHG vastgelegde drempel (voor alle geluidsbronnen samen) van 68dB(A) voor de buitenkant van de gebouwen.

Afhankelijk van de plaatsing van de bebouwing in de Vogelenzangstraat zal deze straat min of meer een geluidsscherm vormen tegen het geluid afkomstig uit het noordoosten (de Ring en de Bergensesteenweg). Het geluidsniveau aan de kant van de begraafplaats kan daardoor afnemen, wat gunstig is voor de gevels die uitgeven aan de kant van de begraafplaats. Het alternatief voorziet in een aantal doorbraken loodrecht op de Vogelenzangstraat waar gebouwen zullen worden geplaatst. Deze vrij talrijke doorbraken vormen deels een geluidsscherm, maar de plaatsing kan rekening houdend met de herkomst van het geluid uit het noordoosten worden geoptimaliseerd door de volumes zo te oriënteren dat het scherm een optimaal effect heeft en/of door de volumes zo te doen verspringen dat het ene een scherm vormt voor het andere.

De verstedelijking van de uitbreidingszone van de begraafplaats impliceert een hogere frequentatie van de plaats. Het geluidsniveau van de activiteiten in de zone zal toenemen aangezien het vandaag een zone is met een landelijk karakter. Het verkeer dat wordt gegenereerd door de nieuwe wijk (zie deel Verplaatsingen) zal ook het geluid van het wegverkeer doen toenemen in de Vogelenzangstraat.

Ten slotte zal de verstedelijking een tijdelijke maar niet te verwaarlozen geluidshinder genereren vanwege de werken, vooral in het begraafplaatsgebied en de omliggende groengebieden waaronder het aangrenzende natuurreserveaat, met een mogelijke impact op de fauna. De werken zullen heel waarschijnlijk ook een weliswaar tijdelijke en matige impact hebben op het geluidsniveau in de te beschermen akoestische comfortzone langs de Vogelzangbeek, op 140 m van de te verstedelijken zone.

UITDAGING 2: OPHEFFING VAN DE BOUWVRIJE ZONES

In het alternatief opheffing wordt het parkgebied op het binnenterrein van het huizenblok verstedelijkt. Zoals blijkt uit de multiblootstelling geluidskaart ligt het geluidsniveau in deze zone onder dat van de andere parken in de wijk (55-60dB(A) tegenover 60-65 dB(A) elders). Het park ligt immers op het binnenterrein van het huizenblok dat bescherming biedt tegen het geluid van het wegverkeer. Het zou dus jammer zijn mocht het park verdwijnen, temeer omdat de configuratie van de bebouwing zoals voorzien in het alternatief opheffing niet echt gesloten huizenblokken omvat die fungeren als een scherm en rustige gevels genereren.

UITDAGING 3: MOGELIJKHEID TOT VERDICHTING VAN DE RESIDENTIËLE WIJK

In het vooropgestelde alternatief opheffing wordt de wijk volledig herverstedelijkt en verdicht (~100.000m² en ~2000 bijkomende bewoners) in het meest lawaaierige deel van de wijk (Lden 60 à 70 dB(A)).

In het vooropgestelde alternatief omvat de configuratie van de bebouwing geen volledig gesloten huizenblokken, al komen enkele wel in de buurt. De naar de Ring georiënteerde openingen zijn ongunstig voor dit thema. Het lawaai kan immers doordringen tot op het binnenterrein van de huizenblokken zodat er geen rustige gevels kunnen worden ontwikkeld in het meest lawaaierige deel van de perimeter.

De activiteit en frequentatie zullen toenemen en bijkomend geluid genereren van de geïnduceerde verplaatsingen. Het al zeer lawaaiërende karakter in de context van de omliggende wegen, impliceert dat dit bijkomende geluid weinig impact zal hebben. Het aantal bezoekers van het natuurreserveaat “Vogelzangbeekvallei” zal eveneens toenemen en mogelijk verstoring veroorzaken.

Ten slotte impliceert een dergelijke herverstedelijking zeer grote afbraakwerken en dus een niet te verwaarlozen geluidshinder veroorzaakt door de werken, zowel voor de aangrenzende gebouwen die blijven staan (scholen, woningen, ...) als voor het begraafplaatsgebied en de omliggende groengebieden, met name het natuurreserveaat, met een mogelijke impact op de fauna. De werken zullen heel waarschijnlijk ook een weliswaar tijdelijke en matige impact hebben op het geluidsniveau in de te beschermen akoestische comfortzone langs de Vogelzangbeek. De kortste afstand tussen de residentiële wijk en de akoestische zone bedraagt 360 m. Er dient benadrukt dat een dergelijke verdichting een maximalistische hypothese blijft. Het is weinig waarschijnlijk dat dit alternatief zal worden gerealiseerd. Het vraagt immers een gigantische operatie in de hele zone aangezien de bestaande bouwprofielen de nieuwe bouwprofielen krachtens de GSV beperken.

UITDAGING^o4: MOGELIJKHEID VAN NIEUWE SECUNDAIRE BESTEMMINGEN

Behalve de impact van de verdichting (uitdagingen 1 en 3) wordt geen enkele impact verwacht. De nieuwe bestemmingen blijven immers verenigbaar met huisvesting en de oppervlakten voor deze nieuwe bestemmingen zijn beperkt (overeenkomstig het GBP).

Alternatief wijziging van het BBP

UITDAGING 1: BEBOUWBAARHEID VAN DE NAASTE OMGEVING VAN DE BEGRAAFPLAATS

Als het BBP wordt gewijzigd, wordt geen enkele impact verwacht op het vlak van geluid. De naaste omgeving van de begraafplaats wordt niet bebouwd. Het geluidsniveau zal vergelijkbaar zijn met het huidige niveau. Net als bij de bouw van de begraafplaats en net als in de huidige feitelijke toestand zullen werktuigen punctuele geluidshinder veroorzaken.

UITDAGING^o2: OPHEFFING VAN DE BOUWVRIJE ZONES

/

UITDAGING 3: MOGELIJKHEID TOT VERDICHTING VAN DE RESIDENTIËLE WIJK

/

UITDAGING^o4: MOGELIJKHEID VAN NIEUWE SECUNDAIRE BESTEMMINGEN

Bij een wijziging van het BBP wordt geen enkele impact verwacht. De nieuwe bestemmingen blijven immers verenigbaar met huisvesting en de oppervlakten voor deze nieuwe bestemmingen zijn beperkt (overeenkomstig het GBP).

AANBEVELINGEN

UITDAGING 1: BEBOUWBAARHEID VAN DE NAASTE OMGEVING VAN DE BEGRAAFPLAATS

- Bij verstedelijking van de uitbreidingszone van de begraafplaats erop toezien dat de gebouwen maximaal kunnen fungeren als geluidsscherm tegen de verschillende geluidsbronnen (Ring, Bergensesteenweg, nieuw verkeer in de Vogelenzangstraat, ..) zodat zo min mogelijk geluid kan doordringen tot in de nieuwe wijk en rustige gevels en rust op de begraafplaats worden bevorderd.
- De duur van lawaaierige werkfasen beperken en dus ook de impact op het natuurreserveaat en de te beschermen akoestische comfortzone.

UITDAGING^o2: OPHEFFING VAN DE BOUWVRIJE ZONES

- Gezien het geluidsniveau dat wordt geïnduceerd door het wegverkeer in deze residentiële wijk, de openbare groene ruimten behouden/opnieuw creëren die zijn beschermd tegen het geluid, zoals het park op het binnenterrein van het huizenblok dat is voorzien in het BBP maar niet is opgenomen in het GBP.

UITDAGING 3 (& 2): MOGELIJKHEID TOT VERDICHTING VAN DE RESIDENTIËLE WIJK

- Bij verstedelijking van de residentiële wijk rustige zones garanderen op het binnenterrein van het huizenblok:
 - o de bebouwing zo plaatsen dat ze maximaal kunnen fungeren als geluidsscherm;
 - o eventuele doorbrekingen van de randbebouwing van het huizenblok bij voorkeur voorzien in het zuiden van de wijk (dus stroomafwaarts ten opzichte van het geluid van de Ring) om rustige zones op het binnenterrein van het huizenblok te vrijwaren.
 - o doorbrekingen in de bebouwing vermijden op plaatsen waar geluid kan doordringen, in voorkomend geval de grootte van de doorbrekingen beperken.

ALLE UITDAGINGEN SAMEN:

Er op toezien dat er geen nieuwe conflictzones ontstaan tussen de geluidsbronnen en de gevoelige activiteiten, meer bepaald huisvesting, stille gevel garanderen is dus een reële uitdaging in deze lawaaierige omgeving;

- o Het bouwprofiel en de oriëntatie en plaatsing van de gebouwen moeten worden onderzocht met het oog op de verschillende geluidsbronnen.
- o Beplanting kan bijdragen tot het geluidcomfort, maar zal niet volstaan om aanvaardbare geluidsbronnen te verkrijgen. Ze kan wel bijdragen tot het akoestisch comfort door het concurrentie-effect. Daarom wordt aanbevolen om een maximale beplanting te behouden, meer in het bijzonder om de grote bomen niet te vellen.
- o Bij toekomstige gebouwen steeds gebruik maken van technische oplossingen die de geluidsverspreiding in de gebouwen beperken (drievoudige beglazing, ...).

De verstedelijking zal nieuwe gemotoriseerde verkeersstromen genereren. Onder deze nieuwe druk moet het doodlopende karakter van de Vogelenzangstraat worden behouden om de akoestische comfortzone langs de Vogelzangbeek te beschermen tegen eventueel doorgaand verkeer.

KWALITEIT VAN DE OPENBARE RUIMTEN VOOR VERPLAATSING EN VERBLIJF EN ACTIVERING VAN DE OPENBARE RUIMTE VIA DE BENEDENVERDIEPINGEN

VERGELIJKING VAN HET ONTWERP TOT OPHEFFING EN VAN DE ALTERNATIEVEN

Tendentieel alternatief: Behoud van het BBP

UITDAGING 1: BEBOUWBAARHEID VAN DE NAASTE OMGEVING VAN DE BEGRAAFPLAATS

De 'naaste omgeving van de begraafplaats' blijft onbebouwbaar krachtens het BBP dat ze bestemt voor de uitbreiding van de begraafplaats. Als het open karakter van de zone wordt behouden, zowel vóór als na de aanleg van de begraafplaats, zal de wandelervaring in de Vogelenzangstraat veranderen ten opzichte van de bestaande toestand. Enerzijds omdat de landbouw zal verdwijnen in het noordelijke deel en anderzijds omdat het feit dat de begraafplaatsen zo moeten worden "omheind dat de doorgang en het zicht in de mate van het mogelijke belemmerd worden"³², zal de perceptie van het 'open' karakter van deze zone worden gewijzigd.

UITDAGING 2: OPHEFFING VAN DE BOUWVRIJE ZONES

Als het BBP wordt behouden, zullen de openbare groene ruimten die zijn voorzien in het plan van het BBP net als de voetgangerspaden blijven bestaan, met name het park op het binnenterrein van het huizenblok tussen de Vogelenzangstraat en de Veldkerslaan. Het behoud van deze bouwvrije zones draagt bij tot het groene en boomrijke karakter van de wijk en dus tot de kwaliteit van de openbare ruimte, zowel voor verplaatsingen als voor verblijf.

UITDAGING 3: MOGELIJKHEID TOT VERDICHTING VAN DE RESIDENTIËLE WIJK

Als het BBP wordt behouden, zal de wijk niet worden verdicht. De bestaande grondinnames, bouwprofielen en V/G zullen worden behouden aangezien het BBP bijna volledig gerealiseerd is. Er valt geen directe impact te verwachten op de kwaliteit van de openbare ruimten.

UITDAGING 4: MOGELIJKHEID VAN NIEUWE SECUNDAIRE BESTEMMINGEN

/

Ontwerp tot opheffing van het BBP

UITDAGING 1: BEBOUWBAARHEID VAN DE NAASTE OMGEVING VAN DE BEGRAAFPLAATS

In het alternatief opheffing van het BBP wordt de naaste omgeving van de begraafplaats verstedelijkt en wordt de open ruimte een bebouwde wijk met een residentieel karakter. Het landelijke karakter van de Vogelenzangstraat wordt niet gevrijwaard. De wandelervaring zal op die plaats veranderen. Een dergelijke verstedelijking zal een ingrijpende inbreuk vormen op het landelijke landschap en onvermijdelijk een impact hebben op het groene karakter van de zone.

³² Artikel 5 van de ordonnantie op de begraafplaatsen en lijkbezorging van het BHG

In de wijk zullen nieuwe wegen worden aangelegd. De kwaliteit van deze openbare ruimten voor verplaatsing en verblijf zal afhangen van de manier waarop ze worden ingericht (ontwerpfase) en van de functies die worden geplaatst op de benedenverdiepingen. Het alternatief voorziet in een gemengdheid van functies op de benedenverdiepingen. Dat is gunstig voor een minimale activering van de openbare ruimten. Een aandachtspunt blijft echter het afgelegen karakter van deze nieuwe wijk (de Vogelenzangstraat kan niet volledig worden doorkruist omdat het een doodlopende straat is).

Er moet ook bijzondere aandacht worden besteed aan de kwaliteit van de openbare ruimten die de nieuwe wijk verbinden met de bestaande wijk en met haar vervoersinfrastructuren. De niet erg brede Vogelenzangstraat is de enige weg die toegang verleent tot deze nieuwe wijk. Ze moet zo worden ingericht dat alle weggebruikers en er hun plaats krijgen, ook de wandelaars.

UITDAGING^o2: OPHEFFING VAN DE BOUWVRIJE ZONES

In het alternatief opheffing wordt het parkgebied op het binnenterrein van het huizenblok daadwerkelijk verstedelijkt. Dit park, bereikbaar via paden vanaf de Vogelenzangstraat en de Veldkersstraat, is het enige park op het binnenterrein van het huizenblok in de wijk. Het betreft een bijzonder, rustiger type openbare ruimte dat de verschillende open ruimten van de perimeter (beboomde squares, groene ruimten langs de wegen, begraafplaats, ...) aanvult. De verblijfsfunctie en het groen in deze ruimte worden zeer gewaardeerd.

De groene voetgangerspaden die de verschillende huizenblokken doorkruisen verdwijnen eveneens, net als enkele achteruitbouwstroken. Dat zal een impact hebben op de kwaliteit van het wandelen en het functioneel doorkruisen van de perimeter.

Het groene karakter van de Britse Soldaatlaan is niet meer gegarandeerd (met uitzondering van één opmerkelijke boom), wat een sterke impact zal hebben op de kwaliteit van de openbare ruimte voor deze wijk.

UITDAGING^o3: MOGELIJKHEID TOT VERDICHTING VAN DE RESIDENTIËLE WIJK

In het beoogde alternatief opheffing zal de perceptie van de openbare ruimten aanzienlijk worden gewijzigd. De grondinname van de gebouwen en de bouwprofielen zullen immers toenemen. De nieuwe bouwprofielen (gemiddeld GV+4) zijn echter niet van dien aard dat ze de kwaliteit van de openbare ruimte voor verplaatsing en verblijf aantasten. Het blijven gebouwen op menselijke schaal die correct worden afgestemd op de breedte van de wegen.

Ook hier zal de kwaliteit van deze openbare ruimten voor verplaatsing en verblijf afhangen van de manier waarop ze worden ingericht (ontwerpfase) en van de functies die worden geplaatst op de benedenverdiepingen.

In de Britse Soldaatlaan zal het alternatief meer gemengdheid creëren, wat gunstig is voor de animatie van deze zone als wijkcentrum (GPDO).

UITDAGING^o4: MOGELIJKHEID VAN NIEUWE SECUNDAIRE BESTEMMINGEN

Het alternatief voorziet in een gemengdheid van functies op de benedenverdiepingen. Dat is gunstig voor een minimale activering van de openbare ruimten.

ALLE UITDAGINGEN SAMEN

Het verdwijnen van bepaalde achteruitbouwstroken gecombineerd met de toename van de bouwprofielen zal een aanzienlijke impact hebben op de verhouding hoogte van de bebouwing/breedte van gevel tot gevel. Het huidige gevoel van een vrije, open ruimte zal veranderen.

Alternatief wijziging van het BBP

UITDAGING 1: BEBOUWBAARHEID VAN DE NAASTE OMGEVING VAN DE BEGRAAFPLAATS

Als het BBP wordt gewijzigd, zal de naaste omgeving van de begraafplaats niet wezenlijk verschillen van de bestaande toestand. Net als de Vogelenzangstraat zal ze haar landelijke karakter behouden. Het open karakter zal bij een wijziging van het BBP iets beter worden gevrijwaard dan bij de uitbreiding van de begraafplaats aangezien die visueel moet worden afgesloten.

UITDAGING 2: OPHEFFING VAN DE BOUWVRIJE ZONES

Voor deze uitdaging is de wijziging van het BBP gelijkwaardig met het behoud ervan. Er wordt geen verandering verwacht.

UITDAGING 3: MOGELIJKHEID TOT VERDICHTING VAN DE RESIDENTIËLE WIJK

Voor deze uitdaging is de wijziging van het BBP gelijkwaardig met het behoud ervan. Er wordt geen verandering verwacht.

UITDAGING 4: MOGELIJKHEID VAN NIEUWE SECUNDAIRE BESTEMMINGEN

De toegenomen gemengdheid in het alternatief wijziging van het BBP kan positief zijn voor de wijk (activering van de benedenverdiepingen, veiligheidsgevoel, ...). De impact is positief, zelfs met beperkte oppervlakten voor de nieuwe bestemmingen. Dat aspect zal geval per geval worden geëvalueerd bij eventuele vergunningsaanvragen in het projectstadium.

AANBEVELINGEN

UITDAGING 1: BEBOUWBAARHEID VAN DE NAASTE OMGEVING VAN DE BEGRAAFPLAATS

Bij de verstedelijking van de uitbreidingszone van de begraafplaats

- aandacht besteden aan de kwaliteit van de openbare ruimten die de verbinding maken met de nieuwe wijk en de bestaande residentiële wijk en haar vervoersinfrastructuren;
- het landelijke karakter van de Vogelenzangstraat zoveel mogelijk vrijwaren, vooral in het zuiden;
- het groene karakter van de open ruimten garanderen, zowel van de openbare ruimten als van de naaste omgeving van de gebouwen, de aanwezigheid van achteruitbouwstroken garanderen (via het BBP, het rooilijnplan of een bouwvrije erfdienstbaarheid).
- vanwege het geïsoleerde karakter van een nieuwe wijk op die plaats, de activering van de benedenverdiepingen garanderen door gemengdheid van functies, voldoende toegangen voor voetgangers, een beperkt aantal inritten, een oordeelkundige plaatsing van verschillende soorten toegangen, een dialoog tussen de gevels van de benedenverdieping en de openbare ruimte (geen blinde muren, enz.).

UITDAGING^o 2: OPHEFFING VAN DE BOUWVRIJE ZONES

Het behoud van de bouwvrije zones is belangrijk voor de kwaliteit van de openbare ruimten, onder meer vanwege hun groene karakter. Als ze worden opgeheven, is het zaak om bij toekomstige projecten:

- verschillende soorten openbare open ruimten te behouden, met name de aanwezigheid van rustiger/afgesloten parken zoals dat op het binnenterrein van het huizenblok in het BBP moet worden gegarandeerd;
- de aanwezigheid van speelruimten te garanderen;
- voetgangerswegen te behouden die gunstig zijn voor verplaatsing, wandelen en verblijf van de voetgangers, met name deze die binnenwegen vormen voor het dagelijkse traject naar de openbaarvervoershalthes;
- achteruitbouwstroken worden behouden die bijdragen tot het groene karakter van de wijk.

UITDAGING 3: MOGELIJKHEID TOT VERDICHTING VAN DE RESIDENTIËLE WIJK

Als het BBP wordt opgeheven, kan de verstedelijking een grote impact hebben op de bestaande residentiële wijk. Daarom moet:

- de bouwprofielen van de gebouwen in de residentiële wijk beperken om de menselijke schaal van de wijk te vrijwaren (maximaal GV+4);
- het groene karakter van de open ruimten in de wijk garanderen, zowel van de openbare ruimten als van de naaste omgeving van de gebouwen, omdat dit gunstig is voor het voetgangerspotentieel; eventueel een rooilijnplan opmaken om de aanwezigheid van achteruitbouwstroken te garanderen.
- voldoende openbare open ruimten met veel groen behouden, afgestemd op het aantal bewoners;
- de activering van de benedenverdieping garanderen via met name gemengdheid van functies, een passende inrichting van de toegangen, enz.
- het gezellige en centrale karakter van de Britse Soldaatlaan, een openbare wijkruimte, versterken door de nadruk te leggen op de activering van de benedenverdiepingen en door het boomrijke karakter te vrijwaren.

LUCHTKWALITEIT

VERGELIJKING VAN HET ONTWERP TOT OPHEFFING EN VAN DE ALTERNATIEVEN

Tendentieel alternatief: Behoud van het BBP

UITDAGING 1: BEBOUWBAARHEID VAN DE NAASTE OMGEVING VAN DE BEGRAAFPLAATS

De zone zal worden bestemd voor de begraafplaats. Bij behoud van het BBP wordt dus geen enkele impact verwacht.

UITDAGING 2: OPHEFFING VAN DE BOUWVRIJE ZONES

Als het BBP wordt behouden, blijft de situatie onveranderd.

UITDAGING 3: MOGELIJKHEID TOT VERDICHTING VAN DE RESIDENTIËLE WIJK

Als het BBP wordt behouden, komt er geen verdichting en wordt geen enkele impact verwacht.

UITDAGING 4: MOGELIJKHEID VAN NIEUWE SECUNDAIRE BESTEMMINGEN

Als het BBP wordt behouden, blijft de situatie onveranderd.

Ontwerp tot opheffing van het BBP

UITDAGING 1: BEBOUWBAARHEID VAN DE NAASTE OMGEVING VAN DE BEGRAAFPLAATS

In het alternatief opheffing van het BBP wordt de naaste omgeving van de begraafplaats verstedelijkt en wordt de open ruimte een bebouwde wijk met een residentieel karakter. Ongeveer 23.000m² wordt verstedelijkt. Het verdwijnen van elke beplante ruimte in een stedelijk milieu is ongunstig voor de luchtkwaliteit in de stad. Er dient opgemerkt dat de open ruimte in kwestie (begraafplaats of veld) niet per se veel bomen omvat bij behoud van het BBP (er worden dus niet veel luchtvervuilende stoffen geabsorbeerd zoals CO₂ en fijn stof en er wordt ook weinig zuurstof geproduceerd).

De ontwikkeling van nieuwe vloeroppervlakten in deze zone gaat gepaard met een grotere vraag naar verwarming en verplaatsingen, wat een negatieve impact heeft op de luchtkwaliteit. Er dient echter opgemerkt dat het gaat om nieuwe gebouwen, wat betekent dat de energienormen de impact van de verwarming aanzienlijk kunnen beperken. De impact op de luchtkwaliteit door de toename van de gemotoriseerde verplaatsingen moet echter worden gerelativeerd gezien de bestaande context. In de buurt liggen immers grote verkeersaders, waaronder de Ring.

UITDAGING 2: OPHEFFING VAN DE BOUWVRIJE ZONES

In het beoogde alternatief opheffing verdwijnen de voetgangerswegen en het park op het binnenterrein van het huizenblok, een aantal achteruitbouwstroken en de bomen in de Britse Soldaatlaan. Het verdwijnen van beplante ruimten in een stedelijk milieu is altijd schadelijk voor de luchtkwaliteit. In dit alternatief nemen als gevolg van de verstedelijking bovendien ook de emissies toe (verwarming, vervoer).

Het verdwijnen van de bouwvrije zones gecombineerd met deze aanzienlijke verstedelijking kan een impact hebben op de luchtkwaliteit, maar die moet worden gerelativeerd aangezien ook in de bestaande toestand veel vervuiling wordt gegenereerd door de Ring en de nabijgelegen grote verkeersaders.

UITDAGING 3: MOGELIJKHEID TOT VERDICHTING VAN DE RESIDENTIËLE WIJK

Net als in uitdaging 2 gaat de ontwikkeling van nieuwe vloeroppervlakten in deze zone gepaard met een grotere behoefte aan verwarming en verplaatsingen (zie deel Verplaatsingen), wat een negatieve impact heeft op de luchtkwaliteit. Er dient echter opgemerkt dat het gaat om nieuwe gebouwen, wat betekent dat de energienormen de impact van de verwarming aanzienlijk kunnen beperken. Op lokaal niveau zal er geen impact zijn op de luchtkwaliteit (sinds 1 januari 2025 zijn verwarmingsketels op gas en stookolie niet meer toegelaten in nieuwe gebouwen). De impact op de luchtkwaliteit door de toename van de gemotoriseerde verplaatsingen moet bovendien worden gerelativeerd gezien de bestaande context. In de buurt liggen immers grote verkeersaders, waaronder de Ring.

Daarbij komt dat de parkgebieden die zijn opgenomen in het GBP worden behouden. Het boomrijke karakter daarvan is echter niet gegarandeerd.

UITDAGING 4: MOGELIJKHEID VAN NIEUWE SECUNDAIRE BESTEMMINGEN

Behalve de impact van de verdichting (uitdagingen 2 en 3), wordt geen enkele aanzienlijke impact verwacht. De oppervlakten van de nieuwe bestemmingen zijn immers beperkt en de nieuwe bestemmingen blijven verenigbaar met de huisvestingsfunctie.

Alternatief wijziging van het BBP

UITDAGING 1: BEBOUWBAARHEID VAN DE NAASTE OMGEVING VAN DE BEGRAAFPLAATS

De zone blijft bestemd voor landbouw en groene ruimten. Bij wijziging van het BBP volgens het alternatief wordt dus geen impact verwacht.

UITDAGING 2: OPHEFFING VAN DE BOUWVRIJE ZONES

Bij wijziging van het BBP volgens het alternatief wordt geen verandering verwacht.

UITDAGING 3: MOGELIJKHEID TOT VERDICHTING VAN DE RESIDENTIËLE WIJK

Als het BBP wordt gewijzigd, komt er geen verdichting en wordt geen enkele impact verwacht.

UITDAGING 4: MOGELIJKHEID VAN NIEUWE SECUNDAIRE BESTEMMINGEN

Er wordt geen enkele aanzienlijke impact verwacht als het BBP wordt gewijzigd. De oppervlakten van de nieuwe bestemmingen zijn immers beperkt en de nieuwe bestemmingen blijven verenigbaar met de huisvestingsfunctie.

AANBEVELINGEN

ALLE UITDAGINGEN SAMEN:

- Het behoud van het met bomen beplante karakter zoals opgelegd door het BBP garanderen in bepaalde openbare ruimten: de Asterhoek, de Madelifjeshoek en de Britse Soldaatlaan. De bomen bevorderen immers de absorptie van luchtverontreinigende stoffen zoals CO₂ en fijn stof en de productie van zuurstof;

- Aanmoedigen om het gebruik van fossiele brandstoffen te beperken (aan de residuele energievraag voldoen met hernieuwbare energiebronnen, de zachte verplaatsingswijzen bevorderen, ...).

VEILIGHEID

VERGELIJKING VAN HET ONTWERP TOT OPHEFFING EN VAN DE ALTERNATIEVEN

Tendentieel alternatief: Behoud van het BBP

UITDAGING 1: BEBOUWBAARHEID VAN DE NAASTE OMGEVING VAN DE BEGRAAFPLAATS

Als het BBP wordt behouden, zal er niets veranderen op het vlak van veiligheid.

UITDAGING^o2: OPHEFFING VAN DE BOUWVRIJE ZONES

/

UITDAGING 3: MOGELIJKHEID TOT VERDICHTING VAN DE RESIDENTIËLE WIJK

Als het BBP wordt behouden, komt er geen verdichting van de wijk. Er wordt geen verandering verwacht.

UITDAGING^o4: MOGELIJKHEID VAN NIEUWE SECUNDAIRE BESTEMMINGEN

/

Ontwerp tot opheffing van het BBP

UITDAGING 1: BEBOUWBAARHEID VAN DE NAASTE OMGEVING VAN DE BEGRAAFPLAATS

In het alternatief opheffing van het BBP wordt de naaste omgeving van de begraafplaats verstedelijkt en wordt de open ruimte een bebouwde wijk met een residentieel karakter. Het veiligheidsgevoel zal worden bevorderd door de gemengdheid van functies die is voorzien op de benedenverdiepingen. Een aandachtspunt blijft echter het geïsoleerde karakter van deze nieuwe wijk (de Vogelenzangstraat kan niet volledig worden doorkruist omdat het een doodlopende straat is).

Er moet ook bijzondere aandacht worden besteed aan de behandeling van de verbinding tussen de nieuwe wijk en de bestaande wijk en haar vervoersinfrastructuren. Continuïteit in de inrichting is nodig, met name op het vlak van verlichting en beveiliging van de voetgangerswegen.

UITDAGING^o2: OPHEFFING VAN DE BOUWVRIJE ZONES

/

UITDAGING 3: MOGELIJKHEID TOT VERDICHTING VAN DE RESIDENTIËLE WIJK

Ook hier zal het veiligheidsgevoel worden bevorderd door de gemengdheid van functies op de benedenverdiepingen, verspreid over de wijk. Meer gemengdheid, zoals het alternatief voorziet in de Britse Soldaatlaan, bevordert de animatie in deze zone als wijkcentrum (GPDO). Ook de toename van de frequentatie als gevolg van de verdichting van de wijk bevordert het veiligheidsgevoel.

UITDAGING^o4: MOGELIJKHEID VAN NIEUWE SECUNDAIRE BESTEMMINGEN

/

ALLE UITDAGINGEN SAMEN - UITDAGINGEN 1 EN 2

De verdichting van de wijk, en de daaruit volgende komst van ongeveer 2.000 bijkomende bewoners, zal grotere voetgangersstromen genereren naar de nabijgelegen handelspolen (Cora³³, Decathlon,...). Er zullen dus meer mensen de ongevalgevoelige oversteekplaats gebruiken op de Lenniksebaan (zie thema Verplaatsingen), evenals de weinig aantrekkelijke tunnel onder de Ring. De bestaande problematieken zullen daar dus nog toenemen.

*Alternatief wijziging van het BBP***UITDAGING 1: BEBOUWBAARHEID VAN DE NAASTE OMGEVING VAN DE BEGRAAFPLAATS**

Als het BBP wordt gewijzigd, zal er niets veranderen op het vlak van veiligheid.

UITDAGING^o 2: OPHEFFING VAN DE BOUWVRIJE ZONES

/

UITDAGING 3: MOGELIJKHEID TOT VERDICHTING VAN DE RESIDENTIËLE WIJK

Voor deze uitdaging is de wijziging van het BBP gelijkwaardig met het behoud ervan. Er wordt geen verandering verwacht.

UITDAGING^o 4: MOGELIJKHEID VAN NIEUWE SECUNDAIRE BESTEMMINGEN

/

³³ De aanwezigheid van Cora in de buurt van de perimeter moet worden gerelativeerd in het licht van de actualiteit (april 2025). Er werd immers aangekondigd dat alle Cora-winkels in België zullen worden gesloten.

AANBEVELINGEN

ALLE UITDAGINGEN SAMEN:

- Toezien op de beveiliging van de verbindingen met de nabijgelegen wijken, meer bepaald van de ongevalgevoelige oversteekplaats op de Lenniksebaan en de tunnel onder de Ring waar een onveiligheidsgevoel heerst (via verlichting, passende inrichting, ...).
- De voetgangerswegen verlichten, met name deze die leiden naar de metrostations.
- Als de uitbreidingszone van de begraafplaats wordt verstedelijkt, rekening houden met het geïsoleerde karakter van deze nieuwe wijk en anticiperen op de veiligheidsproblemen:
 - o gemengdheid van functies opleggen,
 - o een mix van woningen voorzien (sociale en klassieke, grote en kleine woningen, ...) om een gemengde bevolking te bevorderen en te zorgen voor continue aanwezigheid van mensen in de wijk en voor sociale controle.
 - o zorgen voor behoorlijke verlichting van de openbare ruimten, meer bepaald van de voetgangerswegen die leiden naar het metrostation.

VERPLAATSINGEN – CIJFERS

Hierna volgt een overzicht van de cijfers die voor alle criteria in verband met verplaatsingen zullen worden gebruikt. De gebruikte hypothesen zijn aangeduid in voetnoten.

In de onderstaande punten hebben de berekeningen van de eerste tabellen betrekking op **het totale aantal verplaatsingen** voor het ontwerp en de alternatieven (per dag en per uur tijdens het spitsuur). Door de modale aandelen toe te passen op de geraamde verplaatsingen krijgen we de cijfers die zijn opgenomen in de 2de tabellen, namelijk de verdeling van de **dagelijkse verplaatsingen per vervoerswijze** (incl. de werknemers, de buurtbewoners en de bezoekers van de verschillende functies). In deze tabellen werd een extra kolom (met de vermelding “2030”) toegevoegd voor de cijfers die betrekking hebben op horizon 2030 als de doelstellingen van het gewestelijk mobiliteitsplan voor de modale aandelen daadwerkelijk worden gehaald.

Tendentieel alternatief: Behoud van het BBP

	Verplaatsingen per dag ³⁴			Verplaatsingen per uur, op het spitsuur ³⁵		
	bewoners/ werknemers ³⁶	bezoekers ³⁷	TOTAAL	bewoners/ werknemers	bezoekers	TOTAAL
Huisvesting	~2.545	~350	~2.895	~445	0	~445
Handelszaken en voorzieningen	~1.220	~8.400	~9.620	~245	~105	~350
TOTAAL	~3.765	~8.750	~12.515	~690	~105	~795

	Verplaatsingen per dag							
	OV	OV 2030	Fietsen	Fietsen 2030	Voetga ngers	Voetga ngers 2030	Auto's	Auto's 2030
Modale aandelen ³⁸	27%	29%	4%	13%	12%	12%	45%	34%
Huisvesting	~780	~840	~115	~375	~350	~350	~1.300	~985
Handelszaken en voorzieningen	~2.600	~2790	~385	~1.250	~1.155	~1.155	~4.330	~3.270
TOTAAL	~3.480	~3630	~500	~1.625	~1.505	~1.505	~5.630	~4.255

³⁴ We rekenen 2,9 verplaatsingen/dag/bewoner, 2,98 verpl./dag per werknemer en 2 verplaatsingen/dag per bezoeker.

³⁵ We rekenen 35% dagelijkse verplaatsingen tijdens de ochtendspits gedurende 2 uur. Deze basis geldt als referentie omdat ze de grootste impact heeft en de ochtendspits het meest compact is; de avondspits duurt 3 à 4 uur.. Er wordt rekening gehouden met de bewegingen van de bewoners, de werknemers van de handelszaken en voorzieningen en de bezoekers van deze handelszaken en voorzieningen. In dit geval zijn dat vooral leerlingen.

³⁶ We rekenen 2 werknemers per schijf van 100 m² handelszaak of buurtvoorziening..

³⁷ We rekenen 0,2 bezoeker per dag per bewoner en 20 bezoekers per dag per schijf van 100 m² handelszaak of buurtvoorziening..

³⁸ Musti, 2019 en ramingen 2030 voor de maas Erasmus

Ontwerp tot opheffing van het BBP

	Verplaatsingen per dag			Verplaatsingen per uur, op het spitsuur		
	bewoners/ werknemers	bezoekers	TOTAAL	bewoners/ werknemers	bezoekers	TOTAAL
Huisvesting	~8.750	~1.210	~9.960	~1.530	0	~1.530
Handelszaken en voorzieningen	~1.275	~8.800	~10.075	~255	~110	~365
TOTAAL	~10.025	~10.010	~20.035	~1.785	~110	~1.895

	Verplaatsingen per dag							
	OV	OV 2030	Fietsen	Fietsen 2030	Voetga ngers	Voetga ngers 2030	Auto's ³⁹	Auto's 2030 ⁴¹
Modale aandelen	27%	29%	4%	13%	12%	12%	45%	34%
Huisvesting	~2.690	~2.890	~400	~1.295	~1.195	~1.195	~4.480	~3.385
Handelszaken en voorzieningen	~2.720	~2.920	~400	~1.310	~1.210	~1.210	~4.535	~3.425
TOTAAL	~5.410	~5.810	~800	~2.605	~2.405	~2.405	~9.015	~6.800

Alternatief wijziging van het BBP

	Verplaatsingen per dag			Verplaatsingen per uur, op het spitsuur		
	bewoners/ werknemers	bezoekers	TOTAAL	bewoners/ werknemers	bezoekers	TOTAAL
Huisvesting	~2.790	~385	~3.180	~490	0	~490
Handelszaken en voorzieningen	~1000	~6.880	~7.880	~200	~85	~285
TOTAAL	~3.790	~7.265	~11.060	~690	~85	~775

	Verplaatsingen per dag							
	OV	OV 2030	Fietsen	Fietsen 2030	Voetga ngers	Voetga ngers 2030	Auto's ⁴¹	Auto's 2030 ⁴¹
Modale aandelen	27%	29%	4%	13%	12%	12%	45%	34%
Huisvesting	~860	~920	~125	~415	~380	~380	~1.430	~1.080
Handelszaken en voorzieningen	~2.130	~2.285	~315	~1.025	~945	~945	~3.545	~2.680
TOTAAL	~2.990	~3.205	~440	~1.440	~1.325	~1.325	~4.975	~3.760

³⁹ Excl. passagiers

ACTIEVE VERPLAATSWIJZEN EN OPENBAAR VERVOER

VERGELIJKING VAN HET ONTWERP TOT OPHEFFING EN VAN DE ALTERNATIEVEN

Tendentieel alternatief: Behoud van het BBP

UITDAGING 1: BEBOUWBAARHEID VAN DE NAASTE OMGEVING VAN DE BEGRAAFPLAATS

Als het BBP wordt behouden wordt geen verandering verwacht voor de actieve verplaatsingswijzen en het openbaar vervoer ten opzichte van de bestaande toestand. Het BBP is immers gerealiseerd.

UITDAGING 2: OPHEFFING VAN DE BOUWVRIJE ZONES

Als het BBP wordt behouden, zullen de voetgangerspaden blijven bestaan. Het behoud ervan draagt bij tot de versterking van het wegnnet dankzij beveiligde toegangen en mogelijke binnenwegen voor de actieve verplaatsingswijzen. Hun verplaatsingen zullen dus worden bevorderd.

UITDAGING 3: MOGELIJKHEID TOT VERDICHTING VAN DE RESIDENTIËLE WIJK

Als het BBP wordt behouden, wordt geen enkele verandering verwacht. Het BBP is immers gerealiseerd en maakt geen verdichting meer mogelijk.

UITDAGING 4: MOGELIJKHEID VAN NIEUWE SECUNDAIRE BESTEMMINGEN

Als het BBP wordt behouden, komen er geen nieuwe bestemmingen bij en moet geen enkele impact worden verwacht.

ALLE UITDAGINGEN SAMEN:

Behalve de evolutie die tegen 2030 voor de modale aandelen worden verwacht dankzij het plan Good Move (behoud van 12% voor de voetgangers, van 4% naar 13% voor de fietsers en van 27% naar 29% voor het openbaar vervoer) wordt in het tendentieel alternatief van behoud van het BBP geen verandering verwacht.

Ontwerp tot opheffing van het BBP

UITDAGING 1: BEBOUWBAARHEID VAN DE NAASTE OMGEVING VAN DE BEGRAAFPLAATS

Als het BBP wordt opgeheven, kan de naaste omgeving van de begraafplaats worden verstedelijkt volgens het typisch woongebied van het GBP. Het alternatief opheffing voorziet in de bouw van een residentiële wijk met een zekere gemengdheid op de benedenverdiepingen. Deze verstedelijking zal meer dan 650 nieuwe bewoners aantrekken en bijna 40 nieuwe banen genereren alleen al in dit deel. De frequentatie zal dus toenemen. Deze frequentatie betreft zowel de verbindingen voor de actieve verplaatsingswijzen als de verbinding met de openbaarvervoershalses. De niet erg brede Vogelenzangstraat is de enige weg die toegang verleent tot deze nieuwe wijk. Ze moet zo worden ingericht dat alle weggebruikers zich op een veilige en comfortabele manier kunnen verplaatsen. Omdat er in dit deel van de Vogelenzangstraat momenteel geen voetpaden liggen, moeten ze worden aangelegd. Dat zal een impact hebben op het profiel en het karakter van de straat. De verstedelijking van deze zone zal ook grotere voetgangersstromen genereren naar de nabijgelegen handelspolen

(Cora⁴⁰, Decathlon,...). Er zullen dus meer mensen de ongevalgevoelige oversteekplaats op de Lenniksebaan gebruiken.

Volgens het plan Good Move zullen de gedragingen evolueren. Het plan streeft naar een modal shift voor de maas “Erasmus” ten voordele van het vooral het fietsgebruik (het modale aandeel van de fiets stijgt van 4% naar 13%), terwijl het modale aandeel van de voetgangers 12% blijft. Tegen 2030 zouden door de verstedelijking van de uitbreidingszone van de begraafplaats bijna 400 bijkomende verplaatsingen met de fiets en bijna 370 bijkomende verplaatsingen van voetgangers per dag worden gegenereerd van bewoners, werknemers en bezoekers. Dat betekent bijna 25% meer verplaatsingen dan in het alternatief behoud van het BBP.

Volgens de modale aandelen die zijn aangegeven in de doelstellingen van Good Move, zal de modal shift naar het openbaar vervoer beperkt blijven (29% tegenover 27% in 2018). Het openbaarvervoersaanbod beïnvloedt echter de gedragingen. Het moet dus samen met de bevolkingsgroei evolueren om zijn modale aandeel te handhaven. De komst van nieuwe bewoners, werknemers en bezoekers zal de vraag naar openbaar vervoer doen toenemen (bijna 900 dagelijkse verplaatsingen) in een deel dat volgens de GSV is gelegen in toegankelijkheidszone C en dus slecht bereikbaar is met het openbaar vervoer.

Naast de bedenkingen over het fietscomfort en de fietsveiligheid en het fietsparkeren, zowel op het privéperceel als in de openbare ruimten (binnen- of buitenruimten) als het aantal fietsverplaatsingen zal toenemen, moeten er ook fietsparkeerplaatsen worden voorzien in zowel privé- als openbaar domein (binnen of buiten). Het benodigde aantal fietsparkeerplaatsen in deze zone wordt als volgt geraamd:

	Minimumaantal fietsparkeerplaatsen	Maximumaantal fietsparkeerplaatsen
Bewoners woningen	314 ⁽⁴¹⁾	627 ⁽⁴²⁾
Werknemers handelszaken en voorzieningen	1 ⁽⁴³⁾	5 ⁽⁴⁴⁾
Bezoekers ⁽⁴⁵⁾ Woningen	6 ^{(39) (41)}	19 ^{(40) (41)}
Bezoekers ⁽³⁸⁾ Handelszaken	17 ^{(39) (41)}	55 ^{(40) (41)}
TOTAAL	338	706
Oppervlakte	~680 m ²	~1400 m ²

UITDAGING^o 2: OPHEFFING VAN DE BOUWVRIJE ZONES

In het alternatief opheffing wordt het park op het binnenterrein van het huizenblok (ongeveer 4000m²) daadwerkelijk verstedelijkt. Dit park, dat toegankelijk is via de voetgangerspaden vanaf de Vogelenzangstraat en de Veldkerslaan, biedt een binnenweg doorheen het huizenblok die ook in geval van verstedelijking moet worden behouden.

Het verdwijnen van de voetgangerspaden die verschillende huizenblokken doorkruisen tast de kwaliteit van het wandelen aan, maar ook het functioneel doorkruisen van de perimeter om de metro te nemen.

⁴⁰ De aanwezigheid van Cora in de buurt van de perimeter moet worden gerelativeerd in het licht van de actualiteit (april 2025). Er werd immers aangekondigd dat alle Cora-winkels in België zullen worden gesloten.

⁴¹ GSV: 1 plaats/woning

⁴² Ontwerp tot herziening van de GSV: 1 plaats/slaapkamer, met hypothese van gemiddeld 2 slaapkamers per appartement

⁴³ Modale aandelen Musti 2018

⁴⁴ Modale aandelen 2030 Good Move

⁴⁵ Rotatie van 9 bezoekers/parkeerplaats

UITDAGING 3: MOGELIJKHEID TOT VERDICHTING VAN DE RESIDENTIËLE WIJK

De toename van het aantal woningen in dit alternatief stemt overeen met meer dan 650 bijkomende woningen in de bestaande residentiële zone, dat zijn ~1500 bijkomende bewoners in dit deel van de wijk. Deze verdichting zal een hogere frequentatie tot gevolg hebben van zowel de verbindingen voor de actieve verplaatsingswijzen als de verbinding met de openbaarvervoershalses. Er zullen ook grotere voetgangersstromen worden gegenereerd naar de nabijgelegen handelspolen (Cora, Decathlon,...) en dus meer mensen zullen de ongevalgevoelige oversteekplaats op de Lenniksebaan gebruiken.

Volgens de evolutie van de modale aandelen van de verplaatsingen die tegen 2030 wordt verwacht volgens het plan Good Move zullen in de residentiële wijk meer dan 950 bijkomende verplaatsingen met het openbaar vervoer, meer dan 400 bijkomende verplaatsingen met de fiets en meer dan 400 bijkomende verplaatsingen van voetgangers per dag worden gegenereerd van bewoners, werknemers en bezoekers. Dat betekent bijna 27% meer verplaatsingen dan in het alternatief behoud van het BBP.

De kwaliteit van de doorgangen voor voetgangers die de wijk binnenkomen en verlaten of die zich naar de metro begeven zal afhangen van de manier waarop ze worden ingericht (ontwerpfase) en van de functies die worden geplaatst op de benedenverdiepingen. Er moet worden toegezien op de naleving van de kwaliteitsnormen, de universele toegankelijkheidsnormen en op het comfort van de doorgangen, overeenkomstig het voetgangers PLUS- en COMFORT-netwerk van de MSW in de wijk.

Het aantal bijkomende fietsparkeerplaatsen dat in deze zone moet worden voorzien hangt samen met de woningen. Het wordt als volgt geraamd:

	Minimumaantal fietsparkeerplaatsen	Maximumaantal fietsparkeerplaatsen
Bewoners woningen	680 ⁽⁴⁶⁾	1300 ⁽⁴⁷⁾
Bezoekers ⁽⁴⁸⁾ Woningen	6 ^{(39) (41)}	20 ^{(40) (41)}
Oppervlakte	~1.300 m ²	~2.600 m ²

UITDAGING 4: MOGELIJKHEID VAN NIEUWE SECUNDAIRE BESTEMMINGEN

Bij de impact van de verdichting (uitdagingen 1 en 3) wordt rekening gehouden met de nieuwe bestemmingen. De oppervlakten voor de nieuwe secundaire bestemmingen blijven beperkt en hebben geen significante impact op de mobiliteit. Voor de actieve vervoerswijzen en het openbaar vervoer wordt geen impact verwacht.

*Alternatief wijziging van het BBP***UITDAGING 1: BEBOUWBAARHEID VAN DE NAASTE OMGEVING VAN DE BEGRAAFPLAATS**

Voor deze uitdaging is de wijziging van het BBP op het vlak van mobiliteit nagenoeg gelijkwaardig met het behoud ervan. Voor de voetgangers, fietsers en het openbaar vervoer wordt geen impact verwacht.

⁴⁶ GSV: 1 plaats/woning

⁴⁷ Ontwerp tot herziening van de GSV: 1 plaats/slaapkamer, met hypothese van gemiddeld 2 slaapkamers per appartement

⁴⁸ Rotatie van 9 bezoekers/parkeerplaats

UITDAGING 2: OPHEFFING VAN DE BOUWVRIJE ZONES

Voor deze uitdaging is de wijziging van het BBP gelijkwaardig met het behoud ervan. Er wordt geen verandering verwacht.

UITDAGING 3: MOGELIJKHEID TOT VERDICHTING VAN DE RESIDENTIËLE WIJK

Als het BBP wordt gewijzigd, komt er geen verdichting en wordt geen enkele impact verwacht voor de voetgangers, fietsers en het openbaar vervoer.

UITDAGING 4: MOGELIJKHEID VAN NIEUWE SECUNDAIRE BESTEMMINGEN

Voor de voetgangers, fietsers en het openbaar vervoer wordt geen grote impact verwacht.

ALLE UITDAGINGEN SAMEN:

In het alternatief wijziging wordt gezorgd voor een grotere gemengdheid van functies. Door het verdwijnen van 2 'zones voor uitrustingen' van het BBP zullen er meer bewoners komen. Er zullen voorzieningen verdwijnen waardoor het aantal bezoekers zal afnemen. Het aantal bezoekers hangt sterk af van het type voorzieningen. Globaal gezien zal de toestand bij een wijziging van het BBP weinig veranderen voor wat de mobiliteitsstromen betreft.

AANBEVELINGEN**UITDAGING 1: BEBOUWBAARHEID VAN DE NAASTE OMGEVING VAN DE BEGRAAFPLAATS**

- De verdichting afstemmen op de bediening met het openbaar vervoer, dus een te verregaande verstedelijking in de Vogelenzangstraat, die ver afgelegen is van de OV-lijnen, vermijden.
- Als de uitbreidingszone van de begraafplaats wordt verstedelijkt, zorgen voor kwaliteitsvolle, voldoende brede voetpaden (minstens 2 m) met voldoende comfort (keuze van de verharding).
- Zorgen voor universele toegankelijkheid en veiligheid voor voetgangers en PBM tussen de stedelijke buurtfuncties en de woningen.

UITDAGING 3: MOGELIJKHEID TOT VERDICHTING VAN DE RESIDENTIËLE WIJK

- Het voortbestaan van de voetgangerspaden en de universele toegankelijkheid ervan garanderen.
- Garanderen dat de voetgangers PLUS- en COMFORT-wegen in de residentiële wijk aan hoge inrichtingsnormen voldoen voor de volgende criteria: afmetingen aangepast aan de stromen, vlakke en comfortabele wegen met een correcte grip, platformen en andere inrichtingen om de toegankelijkheid voor PBM te waarborgen.

ALLE UITDAGINGEN SAMEN:

- De dichtheid en de bediening door het openbaar vervoer op elkaar afstemmen.
- Het fietsparkeeraanbod afstemmen op de vraag en in de buurt van de handelszaken en voorzieningen ook parkeerplaatsen voor bakfietsen voorzien.
- Van de nabijheid van de bestaande fietsnetwerken in de buurt, zoals het fiets-GEN, de GFR en de GemFR, en van de nabijheid van de Groene Wandeling, gebruik maken als alternatief voor de auto, met name via beveiligde en doorlopende infrastructuur die de wijk verbinden met de bestaande gewestelijke infrastructuur.

- Zorgen voor de universele toegankelijkheid en veiligheid van voetgangers en PBM tussen de stedelijke buurtfuncties en de perimeter (metrohaltes Eddy Merckx, speelpleinen) maar ook voor verbindingen met de aangrenzende wijken (Erasmus, Olympische dreef en de Ceriawijk);
- De richtlijnen volgen van het Handvest van de verhardingen voor voetgangersvoorzieningen in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest en van het Cahier Voetgangerstoegankelijkheid 2024.

AUTO'S, VRACHTWAGENS EN PARKEREN

VERGELIJKING VAN HET ONTWERP TOT OPHEFFING EN VAN DE ALTERNATIEVEN

Tendentieel alternatief: Behoud van het BBP

UITDAGING 1: BEBOUWBAARHEID VAN DE NAASTE OMGEVING VAN DE BEGRAAFPLAATS

Als het BBP wordt behouden, worden er geen grote veranderingen verwacht in de verplaatsingen met auto's en vrachtwagens en in het parkeren. Er dient opgemerkt dat de ingang van de begraafplaats zich in de Britse Soldaatlaan bevindt. De oppervlakte die wordt aangelegd als begraafplaats zal geen verkeer genereren in de Vogelenzangstraat.

UITDAGING 2: OPHEFFING VAN DE BOUWVRIJE ZONES

/

UITDAGING 3: MOGELIJKHEID TOT VERDICHTING VAN DE RESIDENTIËLE WIJK

Als het BBP wordt behouden, wordt geen enkele verandering verwacht. Het BBP is immers gerealiseerd en maakt geen verdichting mogelijk.

UITDAGING 4: MOGELIJKHEID VAN NIEUWE SECUNDAIRE BESTEMMINGEN

Als het BBP wordt behouden, komen er geen nieuwe bestemmingen bij en moet geen enkele impact worden verwacht.

ALLE UITDAGINGEN SAMEN

Behalve de evolutie die tegen 2030 voor de modale aandelen wordt verwacht dankzij het plan Good Move (van 45 naar 34% voor de auto's) wordt in het tendentieel alternatief van behoud van het BBP geen verandering verwacht.

Ontwerp tot opheffing van het BBP

UITDAGING 1: BEBOUWBAARHEID VAN DE NAASTE OMGEVING VAN DE BEGRAAFPLAATS

De meer dan 650 nieuwe bewoners en de bijna 40 nieuwe banen die in dit alternatief worden verwacht in deze zone, zullen het autoverkeer doen toenemen met meer dan 1.000 verplaatsingen per dag waarvan 140 tijdens het spitsuur. Deze komen bovenop het bestaande verkeer dat vrij beperkt is (het houdt verband met de activiteiten op de sportvelden, de landbouwactiviteiten, de wandelaars, enz. en sinds kort ook met de tijdelijke school die aan het begin en het einde van de schooldagen veel verkeer aantrekt).

Het uitgaande verkeer zal langs de Vogelenzangstraat naar de Josse Leemanslaan rijden via de Sint-Janskruidlaan en een van de drie uitgangen van de wijk. De stromen naar de zone zullen vanaf de laan rechtstreeks de Vogelenzangstraat nemen die een eenrichtingsstraat is. Omdat de Vogelenzangstraat een doodlopende straat is, moet in de nieuwe wijk het keren worden georganiseerd. Het wegprofiel zal

heel waarschijnlijk moeten worden aangepast om te voldoen voor de verschillende vervoerswijzen (vandaag verplaatsen auto's, voetgangers en fietsers zich in éénzelfde geasfalteerde ruimte).

Voor het **parkeren van bewoners** werden de volgende behoeften opgenomen in de onderstaande tabel:

Parkeerbehoefte voor woningen	Min. 182 – Max. 207	Min. : 0,58 voertuigen/huishouden in het BHG Max. : 0,66 voertuig/huishouden in de statistische sector Vogelenzang
Parkeerbehoefte voor de bezoekers van de woningen	Min. 41 – Max. 54	Min. : modaal aandeel van de auto 34% tegen 2030 (Good Move) – Erasmuswijk Max. : modaal aandeel van de auto 45% volgens Musti, 2018– Erasmuswijk
Totale parkeerbehoeften voor de woningen en de bezoekers	Min. 223 – Max 261	
Aantal plaatsen opgelegd door de GSV	314	1 parkeerplaats per woning

Als we de motorisatiegraden bekijken, legt de GSV meer parkeerplaatsen op dan er daadwerkelijk vraag naar is. Deze vraag kan worden geraamd op 0,58 à 0,66⁴⁹ parkeerplaats per woning. Er dient opgemerkt dat de herziening van de GSV als aanwijzing de volgende cijfers geeft:

- 0,1 parkeerplaats/slaapkamer voor de studentenwoningen;
- 0,3 parkeerplaats/woning voor studio's en appartementen met één slaapkamer;
- 0,5 parkeerplaats/ woning voor appartementen met twee slaapkamers;
- 0,75 parkeerplaats/ woning voor appartementen met vijf slaapkamers;
- 1 parkeerplaats/ woning voor appartementen met zes en meer slaapkamers

Volgens de minimumbehoefte geraamd in de bovenstaande tabel zijn voor de woningen in de uitbreidingszone van de begraafplaats ongeveer 220 parkeerplaatsen nodig.

Ook de werknemers en bezoekers van de **handelszaken en voorzieningen** zullen de vraag naar parkeerplaatsen beïnvloeden. Er dient opgemerkt dat het aantal bezoekers sterk varieert naargelang het type handelszaak en voorziening. Zonder verdere precisering in dit stadium zijn de gestelde hypothesen gemiddelden en zullen ze gemiddelde cijfers genereren. Afhankelijk van het type handelszaken en voorzieningen dat daadwerkelijk wordt voorgesteld in de projecten, zal deze vraag naar parkeerplaatsen onder- of overschat zijn. Op basis van de modale aandelen en het aantal werknemers en bezoekers kunnen de parkeerbehoeften voor handelszaken en voorzieningen als volgt worden geraamd:

⁴⁹ De maximale motorisatiegraad stemt overeen met de huidige motorisatiegraad in de statistische sector Vogelenzang die vooral sociale woningen omvat en dicht bij het OV is gelegen. In het alternatief opheffing maken de sociale woningen plaats voor niet-sociale woningen waarvan een deel ver van het OV is gelegen. Hier kan dus een hogere motorisatiegraad worden verwacht.

	Modale aandelen Musti 2018	Modale aandelen Horizon 2030
Parkeerbehoefte voor de werknemers van de voorzieningen en handelszaken	15	13
Parkeerbehoefte voor de bezoekers van de voorzieningen en handelszaken	51	39
Totale parkeerbehoeften voor de voorzieningen en de handelszaken	66	52

Voor het parkeren (bezoekers en werknemers) dient opgemerkt dat de analyse van de andere criteria aanbeveelt om buurtvoorzieningen en buurtwinkels te ontwikkelen die zijn bestemd voor de buurtbewoners; dit zal het modale aandeel van de auto voor de toegang tot deze handelszaken/voorzieningen beperken (en dus ook de parkeerbehoefte).

UITDAGING^o2: OPHEFFING VAN DE BOUWVRIJE ZONES

/

UITDAGING 3: MOGELIJKHEID TOT VERDICHTING VAN DE RESIDENTIËLE WIJK

De toename van het aantal **woningen** in dit alternatief stemt overeen met meer dan 650 bijkomende woningen in de bestaande residentiële zone, dat zijn ~1500 bijkomende bewoners in dit deel van de wijk. Die genereren ongeveer 1500 bijkomende verplaatsingen met de auto per dag waarvan ~250 tijdens het spitsuur. Dit extra verkeer komt bovenop het al bestaande verkeer in de residentiële wijk. Het wordt verdeeld over de verschillende in- en uitvalswegen van de wijk vanaf en naar de Josse Leemanslaan.

Voor het **parkeren van bewoners** werden de volgende behoeften opgenomen in de onderstaande tabel:

Parkeerbehoefte voor woningen	Min. 396 – Max. 451	Min. : 0,58 voertuigen/huishouden in het BHG Max. : 0,66 voertuig/huishouden in de statistische sector Vogelenzang
Parkeerbehoefte voor de bezoekers van de woningen	Min. 89 – Max. 118	Min. : modaal aandeel van de auto 34% tegen 2030 (Good Move) – Erasmuswijk Max. : modaal aandeel van de auto 45% volgens Musti, 2018– Erasmuswijk
Totale parkeerbehoeften voor de woningen en de bezoekers	Min. 485 – Max 569	
Aantal plaatsen opgelegd door de GSV	683	1 parkeerplaats per woning

Als we de motorisatiegraden bekijken, legt de GSV meer parkeerplaatsen op dan er daadwerkelijk vraag naar is. Die vraag wordt geraamd op 0,58 à 0,66 parkeerplaats per woning.

Volgens de minimumbehoefte geraamd in de bovenstaande tabel zijn in de residentiële wijk 485 bijkomende parkeerplaatsen nodig. De bezettingsgraad van de parkeerplaatsen op de openbare weg is in de wijk zeer laag, zowel 's nachts als overdag (gemiddeld tussen 20% en 30% bezetting in de hele perimeter tijdens de vier periodes). Er zal dus voldoende aanbod zijn om een stijging van de vraag (van met name de bezoekers) op te vangen. In het licht van de andere criteria is een verschuiving van de vraag naar parkeerplaatsen buiten de openbare weg echter wenselijk.

De oppervlakten voor **handelszaken en voorzieningen** zijn in het alternatief opheffing kleiner dan in de bestaande toestand in de residentiële wijk (de 'zones voor uitrustingen' van het BBP verdwijnen immers). Er moet dus geen rekening gehouden met bijkomend verkeer of een bijkomende vraag naar parkeerplaatsen⁵⁰.

Tijdens de werkfase zou veel vrachtwagenverkeer worden gegenereerd. Ter illustratie: op basis van de rekentool⁵¹ "démolition-reconstruction.be" kan worden geraamd dat het vervoer van bouwafval alleen al ongeveer 1.400 vrachtwagens van 20t zou genereren.

UITDAGING^o4: MOGELIJKHEID VAN NIEUWE SECUNDAIRE BESTEMMINGEN

Bij de impact van de verdichting (uitdagingen 1 en 3) wordt rekening gehouden met de nieuwe bestemmingen. De oppervlakten voor de nieuwe secundaire bestemmingen blijven beperkt en hebben geen grote impact op de mobiliteit. Er wordt geen impact verwacht in de verplaatsingen met auto's en vrachtwagens en in het parkeren.

ALLE UITDAGINGEN SAMEN:

Op basis van de projecties van het gewestelijk mobiliteitsplan zal het alternatief op schaal van de perimeter van het BBP in totaal meer dan 2.500 bijkomende verplaatsingen met de auto per dag genereren, waarvan ongeveer 375⁵² tijdens het spitsuur. Die verplaatsen zouden worden verdeeld over de verschillende in- en uitvalswegen van de wijk binnen de perimeter van het BBP en vervolgens per richting in de Leemanslaan. In de bestaande toestand is het verkeer binnen de perimeter van het BBP vrij beperkt en kan het wegnemen het bijkomende verkeer, verdeeld over de wegen, absorberen (op de Auto Wijk-wegen worden maximaal 200 voertuigen/uur/rijrichting verwacht). De toename kan wel punctuele verkeersopstoppen genereren in de Leemanslaan die een auto COMFORT-weg is. Ook vandaag al zijn er punctueel lichte vertragingen tijdens de avondspits, met name door de werken op de Ring. Zonder maatregelen op ruimere schaal om doorgaand verkeer in de Leemanslaan te ontraden en de modal shift te bevorderen, zou die situatie verergeren.

Het bijkomende vrachtverkeer hangt sterk af van het type handelszaken die in het project zullen worden ondergebracht. Voor handelszaken voorziet het alternatief op schaal van de perimeter van het BBP een oppervlakte van 5.000 m². Maximalistisch, afgaande op 7,41 leveringen per week (gemiddelde voor verschillende soorten handelszaken kleiner dan 400 m²)⁵³, kan een toename worden verwacht met 34 vrachtwagens per dag die de handelszaken bedienen vanaf de Josse Leemanslaan. De nabijheid van de Ring - volgens de MSW een vrachtverkeer PLUS-weg - beperkt de negatieve impact van deze toename.

⁵⁰ Integendeel, tijdens de ochtendspits zal het autoverkeer zelfs licht afnemen (ongeveer - 5 op basis van de modale aandelen die worden nagestreefd door het gewestelijke mobiliteitsplan). Dat hangt echter sterk af van het type voorzieningen en handelszaken dat wordt beoogd).

⁵¹ Tool gerealiseerd door Ecores voor rekening van Inter-Environnement Bruxelles en de Association du Quartier Léopold.

⁵² Op basis van het modale aandeel van 34% dat wordt nagestreefd door het gewestelijke mobiliteitsplan.

⁵³ Katern van de Gids van de Mobiliteit nr. 8 (Organisatie van leveringen langs de openbare weg in het BHG, 2012)

UITDAGING 1: BEBOUWBAARHEID VAN DE NAASTE OMGEVING VAN DE BEGRAAFPLAATS

Voor deze uitdaging is de wijziging van het BBP op het vlak van auto- en vrachtverkeer en parkeren nagenoeg gelijkwaardig met het behoud van het BBP. In tegenstelling tot in het alternatief behoud van het BBP dat de uitbreiding van de begraafplaats voorziet (waardoor geen bijkomend verkeer moet worden verwacht in de Vogelenzangstraat aangezien de ingang van de begraafplaats zich elders bevindt), blijft in het alternatief wijziging van het BBP het verkeer verbonden aan de landbouwactiviteit behouden in deze straat. Vergeleken met de bestaande toestand en zonder rekening te houden met het verkeer verbonden aan de tijdelijke school, zal de impact in de beide gevallen geen grote impact hebben op de landbouw.

UITDAGING^o 2: OPHEFFING VAN DE BOUWVRIJE ZONES

/

UITDAGING 3: MOGELIJKHEID TOT VERDICHTING VAN DE RESIDENTIËLE WIJK

Als het BBP wordt gewijzigd, komt er geen verdichting en wordt geen verandering verwacht in het auto- en vrachtverkeer en in het parkeren.

UITDAGING^o 4: MOGELIJKHEID VAN NIEUWE SECUNDAIRE BESTEMMINGEN

Er wordt geen verandering verwacht in het auto- en vrachtverkeer en in het parkeren.

ALLE UITDAGINGEN SAMEN:

In het alternatief wijziging wordt gezorgd voor een grotere gemengdheid van functies. Door het verdwijnen van 2 'zones voor uitrustingen' van het BBP zullen er meer bewoners komen. Er zullen voorzieningen verdwijnen waardoor het aantal bezoekers zal afnemen. Het aantal bezoekers hangt sterk af van het type voorzieningen. Globaal gezien zal de toestand bij een wijziging van het BBP weinig veranderen voor wat de mobiliteitsstromen betreft.

AANBEVELINGEN**UITDAGING 1: BEBOUWBAARHEID VAN DE NAASTE OMGEVING VAN DE BEGRAAFPLAATS**

- Een keerruimte organiseren in de Vogelenzangstraat in de nieuwe wijk (de straat is bestemd om een doodlopende staat te blijven).
- Toezien op de afstemming tussen de wegbreedte en het bestaande lokale verkeer (activiteiten in het stadion, vrije tijd, ...) en het verkeer dat zal worden gegenereerd, met ook de nodige ruimte voor het voetgangersverkeer (voetpaden van 2m breed).
- Het parkeren buiten de openbare weg bevorderen zodat de openbare ruimte voldoende plaats biedt voor de verschillende verplaatsingswijzen in de twee rijrichtingen (smalle straat) en het parkeren op de openbare weg zoveel mogelijk beperken (bij voorkeur alleen voorbehouden parkeerplaatsen voor specifieke weggebruikers).

UITDAGING 3: MOGELIJKHEID TOT VERDICHTING VAN DE RESIDENTIËLE WIJK

- Voor de werkfasen een logistiek plan opmaken om de impact van het vrachtverkeer in de wijk te beperken.

ALLE UITDAGINGEN SAMEN:

- Toezien op de adequatie tussen vraag en aanbod van openbaar vervoer om het bijkomende autoverkeer te beperken.
- Zorgen voor een evenwichtige verdeling van de gemotoriseerde stromen tussen de verschillende in- en uitvalswegen van de wijk vanaf/naar de laan, door een coherent en functioneel circulatieplan op te stellen om de in de residentiële wijk afgelegde afstanden te beperken (voor bewoners, bezoekers, beheer van de leveringen, afvalophaling, enz.) en garandeert dat de openbare ruimte behoorlijk wordt verdeeld tussen de verplaatsingswijzen, overeenkomstig het plan Good Move en de MSW;
- De ontwikkeling bevorderen van buurtvoorzieningen of buurtwinkels voor een lokaal publiek zodat mensen minder gebruik moeten maken van gemotoriseerde verplaatsingswijzen.
- De leveringen aan handelszaken/voorzieningen zo organiseren dat de hinder beperkt blijft
- De nodige middelen voorzien om het parkeren (woningen, leveringen, voorzieningen) zo goed mogelijk te organiseren, om te voldoen aan de behoeften maar om de hinder verbonden aan de leveringen te beperken en de openbare weg niet te blokkeren, om gedeeld gebruik mogelijk te maken.
- Een parkeeraanbod buiten de openbare weg behouden zodat het parkeren op de openbare weg wordt beperkt.

INTERMODALITEIT EN MOBILITEITSDIENSTEN

VERGELIJKING VAN HET ONTWERP TOT OPHEFFING EN VAN DE ALTERNATIEVEN

Tendentieel alternatief: Behoud van het BBP

UITDAGING 1: BEBOUWBAARHEID VAN DE NAASTE OMGEVING VAN DE BEGRAAFPLAATS

Als het BBP wordt behouden, is de zone enkel bestemd voor de begraafplaats en wordt er geen verandering verwacht in de intermodaliteit en de mobiliteitsdiensten.

UITDAGING 2: OPHEFFING VAN DE BOUWVRIJE ZONES

Als het BBP wordt behouden, blijft de situatie onveranderd.

UITDAGING 3: MOGELIJKHEID TOT VERDICHTING VAN DE RESIDENTIËLE WIJK

Als het BBP wordt behouden, komt er geen verdichting en wordt geen enkele verandering verwacht.

UITDAGING 4: MOGELIJKHEID VAN NIEUWE SECUNDAIRE BESTEMMINGEN

Er komt geen nieuwe secundaire bestemming dus wordt geen enkele impact verwacht.

Ontwerp tot opheffing van het BBP

UITDAGING 1: BEBOUWBAARHEID VAN DE NAASTE OMGEVING VAN DE BEGRAAFPLAATS

De meer dan 650 nieuwe bewoners en de bijna 40 nieuwe banen in deze zone, in het beoogde alternatief, zullen de behoefte aan mobiliteitsdiensten doen toenemen. In de Vogelenzangstraat ligt een dropzone voor deelsteps en deelfietsen. Op het kruispunt met de Sint-Janskruidlaan staat een laadpaal. Het dichtstbij zijnde Cambio-station is vrij ver van deze zone gelegen. In de Vogelenzangstraat kan een nieuwe plaatsing voor dergelijke diensten worden opgelegd om mobiliteitsdiensten zo dicht mogelijk bij de verstedelijkte zone aan te bieden en zo de alternatieven voor de auto te bevorderen.

UITDAGING 2: OPHEFFING VAN DE BOUWVRIJE ZONES

In het alternatief opheffing wordt het parkgebied op het binnenterrein van het huizenblok verstedelijkt. Er wordt geen verandering verwacht in de intermodaliteit en de mobiliteitsdiensten.

UITDAGING 3: MOGELIJKHEID TOT VERDICHTING VAN DE RESIDENTIËLE WIJK

De meer dan 1.500 nieuwe bewoners zullen de behoefte aan mobiliteitsdiensten in de residentiële wijk doen toenemen. Ter herinnering: er liggen verschillende dropzones voor deelsteps en deelfietsen aan de noordelijke rand van de wijk. Ook de Sint-Janskruidlaan beschikt over een dropzone. Een Cambio-station, een Villo!-station en een Collecto-halte bevinden zich in het noordwesten van de wijk in de buurt van het metrostation Eddy Merckx. Een laadpaal is in de residentiële wijk niet aanwezig. Er moeten nieuwe plaatsen worden voorzien voor een gemeentelijke dropzone of een laadpaal op de parkings. Ook het aanbod van deelstations moet worden uitgebreid om het aanbod van mobiliteitsdiensten te versterken volgens de behoeften die worden gegenereerd door de verdichting van de wijk.

UITDAGING^o4: MOGELIJKHEID VAN NIEUWE SECUNDAIRE BESTEMMINGEN

Bij de impact van de verdichting (uitdagingen 1 en 3) wordt rekening gehouden met de nieuwe bestemmingen. De oppervlakten voor de nieuwe secundaire bestemmingen blijven beperkt en hebben geen significante impact op de mobiliteit. Er wordt geen andere impact verwacht.

*Alternatief wijziging van het BBP***UITDAGING 1: BEBOUWBAARHEID VAN DE NAASTE OMGEVING VAN DE BEGRAAFPLAATS**

Voor deze uitdaging is de wijziging van het BBP op het vlak van intermodaliteit en mobiliteitsdiensten nagenoeg gelijkwaardig met het behoud van het BBP. Er wordt geen verandering verwacht, de naaste omgeving van de begraafplaats wordt niet bebouwd (landbouw).

UITDAGING^o2: OPHEFFING VAN DE BOUWVRIJE ZONES

Voor deze uitdaging is de wijziging van het BBP gelijkwaardig met het behoud ervan. Er wordt geen verandering verwacht.

UITDAGING 3: MOGELIJKHEID TOT VERDICHTING VAN DE RESIDENTIËLE WIJK

Als het BBP wordt gewijzigd, komt er geen verdichting en wordt geen verandering verwacht in de intermodaliteit en de mobiliteitsdiensten.

UITDAGING^o4: MOGELIJKHEID VAN NIEUWE SECUNDAIRE BESTEMMINGEN

Voor de Intermodaliteit en de mobiliteitsdiensten wordt geen grote impact verwacht.

ALLE UITDAGINGEN SAMEN:

In het alternatief wijziging wordt gezorgd voor een grotere gemengdheid van functies. Door het verdwijnen van 2 'zones voor uitrustingen' van het BBP zullen er meer bewoners komen. Er zullen voorzieningen verdwijnen waardoor het aantal bezoekers zal afnemen. Het aantal bezoekers hangt sterk af van het type voorzieningen. Globaal gezien zal de toestand bij een wijziging van het BBP weinig veranderen voor wat de mobiliteit betreft.

AANBEVELINGEN**ALLE UITDAGINGEN SAMEN:**

- Het aanbod van diensten in de wijk versterken door het bestaande aanbod uit te breiden of door nieuwe strategische plaatsen op te leggen (in samenhang met de ligging van de functies die worden ontwikkeld in het project) en gedeelde infrastructuren te voorzien voor het publiek (dropzones, deelauto's, deelfietsen, elektrische laadpaal, enz.).
- De intermodaliteit aan het metrostation Eddy Merckx en zijn interface met de wijk versterken (mobility hub).

FAUNA & FLORA (ZIE OOK PBE)

Herhaling - Uittreksels uit de Geodata Atlas van Leefmilieu Brussel



Kaart van het Brusselse ecologische netwerk (geraadpleegd in 04/2025).

- Ecologisch netwerk
- Ontwikkelingsgebieden
- Verbindingsgebieden



Vegetatiekaart 2021

- Laag
- Hoog



Biologische waarderingskaart (geraadpleegd in 04/2025)

- A = zeer hoge biologische waarde
- B = hoge biologische waarde
- C = belangrijke biologische waarde
- D = matige biologische waarde
- E = beperkte biologische waarde



Kaart van de biotopen met een hoge biologische waarde (geraadpleegd in 05/2025)

- Complex van biologisch minder waardevolle en waardevolle elementen (mw)
- Complex van biologisch minder waardevolle, waardevolle en zeer waardevolle elementen (mwz)
- Complex van biologisch minder waardevolle en zeer waardevolle elementen (mz)
- Biologisch waardevol (w)
- Complex van biologisch waardevolle en zeer waardevolle elementen (wz)
- Biologisch zeer waardevol (z)

VERGELIJKING VAN HET ONTWERP TOT OPHEFFING EN VAN DE ALTERNATIEVEN

Tendentieel alternatief: Behoud van het BBP

UITDAGING 1: BEBOUWBAARHEID VAN DE NAASTE OMGEVING VAN DE BEGRAAFPLAATS

Als het BBP wordt behouden, zal de zone op termijn bestemd zijn voor de begraafplaats. Dat is een ander type open ruimte als de bestaande ruimte (veld en tijdelijke school). De fauna en flora zullen verschillen van die in de bestaande toestand, maar worden daarom niet minder interessant (zelfde biologische waarde op de Geodata-kaart van Leefmilieu Brussel). Het milieu van de huidige begraafplaats zal zich uitstrekken tot aan de Vogelenzangstraat. Er dient opgemerkt dat de installatie van de tijdelijke containerschool in een deel van deze zone het milieu lokaal aanzienlijk heeft verstoord.

Volgens artikel 5 van de ordonnantie op de begraafplaatsen en lijkbezorging van het BHG moeten begraafplaatsen zo worden “omheind dat de doorgang en het zicht in de mate van het mogelijke belemmerd worden”. We kunnen ervan uitgaan dat de regelgeving hier doelt op de doorgang van personen en niet van de fauna. De omheiningen zijn omkaderd door de GemSV (materialen, soorten beplanting bij groene omheiningen, ... enz.)..

De bestaande plantenmasieven kunnen worden geïntegreerd in de begraafplaats. Dat is echter niet gegarandeerd, al zou hun vrijwaring logisch zijn. De begraafplaats maakt immers deel uit van het Natuurnetwerk van Natagora dat 5 principes hanteert:

- De natuurlijke milieus vrijwaren en geen menselijke activiteiten ontwikkelen die hun vernietiging tot gevolg hebben.
- De voorkeur geven aan inheemse planten die in het wild voorkomen in het Gewest.
- De spontaniteit en de diversiteit van het wilde leven stimuleren.
- De ontwikkeling van exotische invasieve soorten beperken en ze niet introduceren.
- Geen synthetische chemische pesticiden gebruiken.

De ondertekening van het charter Natuurnetwerk is echter een morele verbintenis en heeft juridisch geen enkele bindende waarde. Wie het charter ondertekent, aanvaardt echter dat Natagora een staal van de terreinen komt nemen om na te gaan of het charter nog wordt gerespecteerd.

Er dient opgemerkt dat de perimeter een natuurlijke helling vertoont die op de bestaande begraafplaats wordt beheerd door 'plateaus' aan te leggen. De aanleg van die plateaus vergt aanzienlijke groundbewegingen. Het natuurlijke milieu wordt verstoord, waardoor het moeilijker kan worden om de bestaande vegetatie te behouden.

UITDAGING^o 2: OPHEFFING VAN DE BOUWVRIJE ZONES

Als het BBP wordt behouden, wordt geen verandering verwacht aangezien de bouwvrije zones blijven bestaan.

UITDAGING^o 3: MOGELIJKHEID TOT VERDICHTING VAN DE RESIDENTIËLE WIJK

Als het BBP wordt behouden, komt er geen verdichting en wordt geen enkele impact verwacht.

UITDAGING^o 4: MOGELIJKHEID VAN NIEUWE SECUNDAIRE BESTEMMINGEN

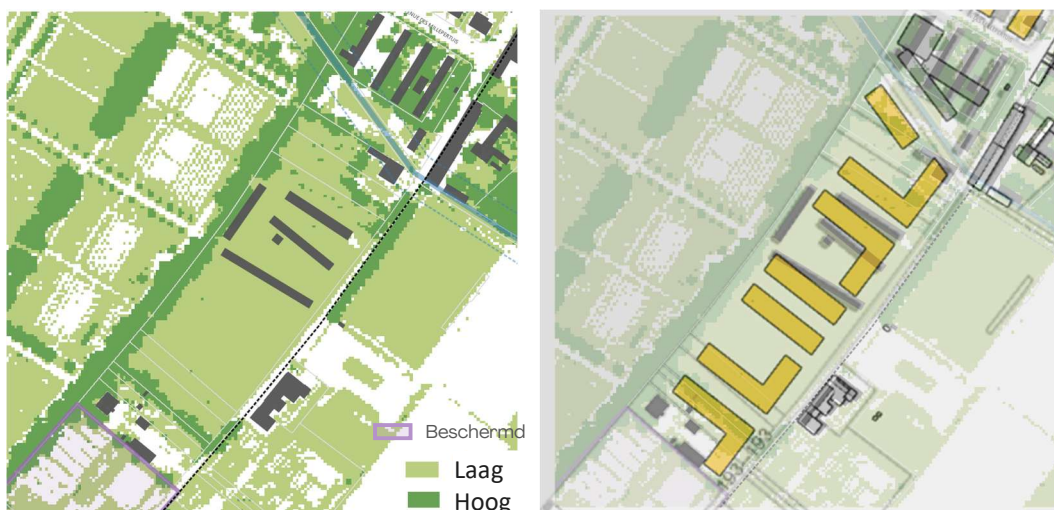
Als het BBP wordt behouden, wordt er geen verandering verwacht in de bestemmingen.

Ontwerp tot opheffing van het BBP

UITDAGING^o 1: BEBOUWBAARHEID VAN DE NAASTE OMGEVING VAN DE BEGRAAFPLAATS

In het alternatief opheffing van het BBP (maximalistisch) wordt een groot deel van de 'naaste omgeving van de begraafplaats' verstedelijkt en zullen de velden / de tijdelijke school plaats maken voor een residentiële wijk. Die verstedelijking gaat gepaard met een verharding die globaal gezien niet gunstig is voor de fauna en flora. Ongeveer 12.000m² zal worden ingenomen door gebouwen en wegen, met een grondinname van de bebouwing van 30% en een ondoorlatendheidsgraad van 45% in deze zone. Bovendien zal de naaste omgeving van de gebouwen in het algemeen netjes worden aangelegd en onderhouden (siertuinen), wat niet bevorderlijk is voor de biodiversiteit.

Zoals blijkt uit de onderstaande figuur worden in de bestaande toestand hogere plantenlagen aangetroffen in het noorden en het zuiden van deze zone. In het midden ligt een grote akker en staat de tijdelijke Steinerschool. In het noorden staan gediversifieerde hagen. In het zuiden zien we een rij kleine bomen die de huidige tuinbouwzone afbakenen (landbouwtestruimte). Langs de begraafplaats staan verschillende grote bomen (>20m), maar op het perceel van de begraafplaats.



*Kaart van de hoge en lage vegetatie 2021 (Geodata Leefmilieu Brussel)
en superpositie van het alternatief opheffing*

In het alternatief opheffing impliceren de 2 volumes in het noorden en het volume in het zuiden het verdwijnen van de gediversifieerde hagen en van de rij kleine bomen. In het westen ligt het project op enige afstand van de grote bomen aan de rand van de begraafplaats. Er is dus geen interferentie tussen de kruin van de bomen en de gebouwen.

Het volume in het zuiden grenst aan het beschermde landschap Vogelenzang. Omdat het beschermde landschap op die plaats wordt ingenomen door de tuinbouwactiviteit wordt slechts een kleine impact verwacht op de ecosystemen van het beschermde landschap. De gebouwen vormen echter deels een scherm langs het beschermde landschap, wat niet bevorderlijk is voor de ecologische corridors tussen het beschermde landschap en de verstedelijkte zone.

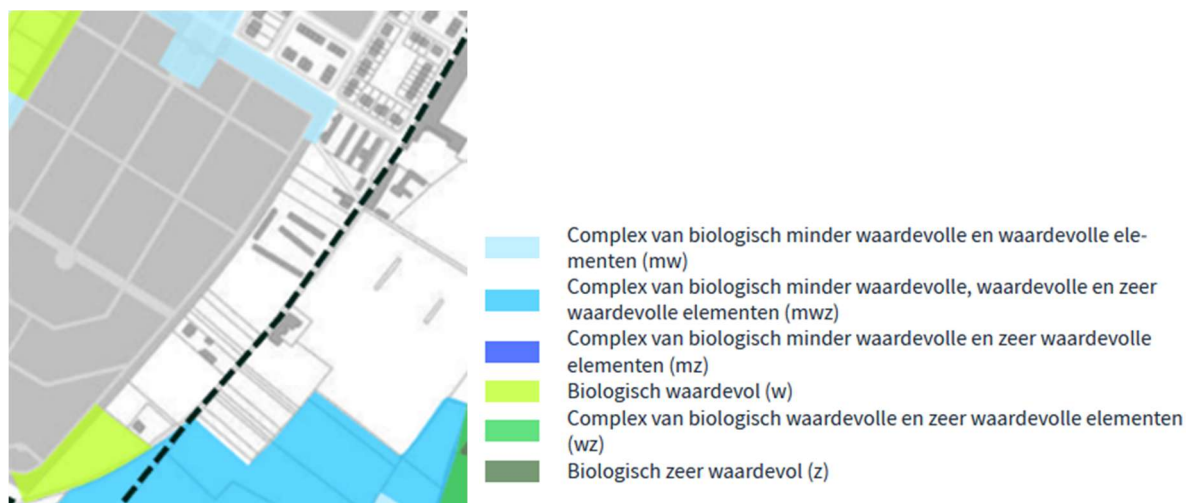
De naaste omgeving van de begraafplaats is opgenomen als verbindingszone in het Brusselse ecologische netwerk en wordt net als de begraafplaats beschouwd als een zone met een hoge biologische waarde.



Links: Kaart van het Brusselse ecologische netwerk (Geodata Leefmilieu Brussel)

Rechts: Biologische waarderingskaart (Geodata Leefmilieu Brussel)

De zone van uitdaging 1 is op de kaart “Biotopen van hoge biologische waarde” van Leefmilieu Brussel niet aangeduid. De zone die meer in het zuiden ligt, in het natuurreservaat, wordt op deze kaart aangemerkt als een zone met een hoge biologische waarde.



Kaart van de biotopen met een hoge biologische waarde (geraadpleegd in 05/2025)

De manier waarop de ruimten worden ingericht, zal een invloed hebben op het ecologische netwerk en dus op de evolutie van de fauna en flora: de graad van beplanting van de open / bebouwde ruimten (parken, wegen, achteruitbouwstroken ...), de diversiteit en het beheer van de beplanting (intensief vs extensief), het open karakter van de bouwlijn... Ook de verandering in de manier waarop het water wordt beheerd zal lokaal een invloed hebben op het milieu, een nieuw ecosystemisch evenwicht zal moeten worden gezocht. (voor meer details, zie het thema Water hierna)

Het aantal bezoekers van het natuurreservaat “Vogelzangbeekvallei” zal waarschijnlijk toenemen, en dus ook de kans op mogelijke verstoring en sterfte als rechtstreeks gevolg van het toegenomen verkeer en de toegenomen aanwezigheid van gezelschapsdieren.

UITDAGING^o 2: OPHEFFING VAN DE BOUWVRIJE ZONES

In het alternatief opheffing wordt het parkgebied op het binnenterrein van het huizenblok verstedelijkt. Dat park vertegenwoordigt meer dan 4.000 m² groene ruimte waarin een twintigtal bomen staan. In de Britse Soldaatlaan zullen bijna 9.800 m² groene ruimte en 98 bomen verdwijnen. Behalve met bomen beplante groene ruimten voorzagt het BBP ook in beplante achteruitbouwstroken. Die zullen niet langer van toepassing zijn terwijl ook zij bijdragen tot het ecologische netwerk. Het verdwijnen van deze groene ruimten en volgroeide bomen zou een groot verlies van beplanting betekenen.

Op de biologische waarderingskaart is een zone die de Britse Soldaatlaan omvat aangeduid als “Complex van biologisch minder waardevolle en waardevolle elementen”. De bomenrij wordt aangeduid als secundaire biotoop bij de hoofdbiotoop die wordt gevormd door de weg. Het park op het binnenterrein van het huizenblok is op deze kaart niet opgenomen.

Op de kaart van het Brusselse ecologische netwerk is de Britse Soldaatlaan een ontwikkelingsgebied. Het park op het binnenterrein van het huizenblok is op deze kaart niet opgenomen.

Het verwijderen van de bomen in de Britse Soldaatlaan strookt niet met de rol die deze zone moet vervullen in de bescherming en handhaving van de biodiversiteit en zal dus een enorme impact hebben.

UITDAGING 3: MOGELIJKHEID TOT VERDICHTING VAN DE RESIDENTIËLE WIJK

In het alternatief opheffing van het BBP impliceert de verstedelijking van de wijk een toename van de grondinname door de gebouwen (~7.000m² meer). De grondinnamecoëfficiënt van de bebouwing in deze huizenblokken bedraagt ~35% (tegenover ~25% als het BBP wordt behouden). Ook hier zal de impact van deze nieuwe verstedelijking afhangen van de grondinname van de gebouwen, maar ook van de andere ondoorlatende oppervlakten en van de manier waarop de ruimten worden ingericht. In het algemeen impliceert de verdichting van de wijk ook een volledige heraanleg van alle beplante ruimten in de residentiële wijk. Het bestaande milieu zal dus aanzienlijk worden verstoord, ook als er daarna beplante ruimten worden voorzien.

UITDAGING 4: MOGELIJKHEID VAN NIEUWE SECUNDAIRE BESTEMMINGEN

Er wordt geen enkele impact verwacht aangezien de oppervlakten voor de nieuwe bestemmingen beperkt blijven (overeenkomstig het GBP).

ALLE UITDAGINGEN SAMEN:

In het beoogde alternatief zal de grondinname van de gebouwen van ~20.000 m² toenemen tot ~35.000 m². Rekening houdend met de nieuwe wegen, de verharding van de Britse Soldaatlaan en het verdwijnen van de square op het binnenterrein van het huizenblok kunnen we ervan uitgaan dat de ondoorlatendheidsgraad van de perimeter minstens 27% zal bedragen, tegenover 20% in de bestaande toestand. Het verdwijnen van ongeveer 120 volgroeide bomen (Britse Soldaatlaan en park op het binnenterrein van het huizenblok) betekent een groot verlies, vooral in de Britse Soldaatlaan die een verbindingsgebied is in het Brusselse ecologische netwerk.

Alternatief wijziging van het BBP

UITDAGING 1: BEBOUWBAARHEID VAN DE NAASTE OMGEVING VAN DE BEGRAAFPLAATS

De wijziging zal geen grote impact hebben op de ecosystemen: de naaste omgeving van de begraafplaats blijft onbebouwbaar maar zal niet langer bestemd zijn voor de uitbreiding van de begraafplaats; alleen landbouwactiviteiten en groene ruimten zullen worden toegelaten, wat min of meer overeenstemt met de bestaande toestand. De wijziging kan zelfs een positieve impact genereren als er voorschriften ten gunste van de fauna en flora worden voorzien. Er dient opgemerkt dat de installatie van de tijdelijke containerschool in een deel van deze zone het milieu lokaal aanzienlijk heeft verstoord.

Meer in het zuiden voorziet het alternatief een bufferzone, die ongemoeid zou worden gelaten, tussen het Kattesteel en het beschermd landschap. Dat zou gunstig zijn voor de biodiversiteit. Ook de tuinbouwactiviteit zou met een aangepast beheer en aangepaste productiewijzen gunstig kunnen zijn voor de biodiversiteit. Om een positieve impact te genereren op de ecosystemen, in vergelijking met het behoud van het BBP (uitbreiding van de begraafplaats), moet worden gegarandeerd dat in de zone de principes van het Natuurnetwerk van Natagora, waar de begraafplaats deel van uitmaakt, worden nageleefd.

- De natuurlijke milieus vrijwaren en geen menselijke activiteiten ontwikkelen die hun vernietiging tot gevolg hebben.
- De voorkeur geven aan inheemse planten die in het wild voorkomen in het Gewest.
- De spontaniteit en de diversiteit van het wilde leven stimuleren.

- De ontwikkeling van exotische invasieve soorten beperken en ze niet introduceren.
- Geen synthetische chemische pesticiden gebruiken.

UITDAGING^o2: OPHEFFING VAN DE BOUWVRIJE ZONES

Voor deze uitdaging is de wijziging van het BBP gelijkwaardig met het behoud ervan.

UITDAGING^o3: MOGELIJKHEID TOT VERDICHTING VAN DE RESIDENTIËLE WIJK

Voor deze uitdaging is de wijziging van het BBP gelijkwaardig met het behoud ervan.

UITDAGING^o4: MOGELIJKHEID VAN NIEUWE SECUNDAIRE BESTEMMINGEN

Voor deze uitdaging is de wijziging van het BBP gelijkwaardig met het behoud ervan.

AANBEVELINGEN

UITDAGING^o1: BEBOUWBAARHEID VAN DE NAASTE OMGEVING VAN DE BEGRAAFPLAATS

Om ervoor te zorgen dat de naaste omgeving van de begraafplaats als verbindingszone actief kan bijdragen tot de bescherming en het behoud van de biodiversiteit, wordt aanbevolen om:

- de voorkeur te geven aan het **behoud** van de bestaande beplanting, meer bepaald van de **hogere lagen** in het noorden en zuiden van de zone (zowel bij de uitbreiding van de begraafplaats als in het geval van tuinbouw, groengebied of verstedelijking); niet te bouwen in de buurt van de grote bomen aan de rand van de begraafplaats om elke interferentie met de ontwikkeling van de boomkruinen te vermijden;
- ervoor te zorgen dat de omheining van de begraafplaats gunstig is voor de doorgang van de fauna: de voorkeur geven aan inheemse hagen en minstens om de 15 m² openingen voorzien van minstens 15 cm²;
- de **open milieus geassocieerd met de relict-landbouwgebieden** - te vrijwaren in overeenstemming met maatregel 7 van het Gewestelijke Natuurplan;
- habitats te creëren, zowel in het kader van de verstedelijking als in het kader van de **landbouwproductieactiviteiten** waarbij eveneens de ecologische concepten moeten worden toegepast (bv: boslandbouw, permacultuur ...).
- de eigenschappen te respecteren (of te versterken) die hebben geleid tot de **bescherming van de site** Vogelenzang.
- Als men niet wenst te verstedelijken (wijziging van het BBP), de natuurlijke kenmerken van het terrein zoveel mogelijk behouden (door met name grote grondwerken te verbieden die de laag teelaarde beschadigen).
- Als men wenst te verstedelijken (opheffing van het BBP), is het in het belang van het natuurreservaat belangrijk om zoveel mogelijk afstand te behouden tussen de nieuwe wijk en het natuurreservaat (geluid, verstoring, sterfte, vertrapping). Dankzij de aanwezigheid van het beschermde landschap is een afstand van 130m al gegarandeerd. Een grotere afstand zal slechts een matig positief effect genereren gezien het dubbele effect: enerzijds kunnen de bronnen van hinder voor het natuurreservaat nog verder op afstand worden gehouden en anderzijds worden de vloeroppervlakten in de wijk beperkt en dus ook de frequentatie en de daarbij horende hinder.

UITDAGING^o 2: OPHEFFING VAN DE BOUWVRIJE ZONES

- Het behoud bevorderen van de bouwvrije zones en van hun groene en met bomen beplante karakter, meer bepaald de vrijwaring garanderen van het 'laanpark' in de Britse Soldaatlaan en van de bomenrijen; deze zone is op de kaart van het Brusselse ecologische netwerk immers opgenomen als verbindingsgebied en wordt op de biologische waarderingskaart aangeduid als een "Complex van biologisch minder waardevolle en waardevolle elementen";
- De aanwezigheid van beplante achteruitbouwstroken aanmoedigen.

UITDAGINGEN 1 & 3 IN GEVAL VAN VERSTEDELIJING:

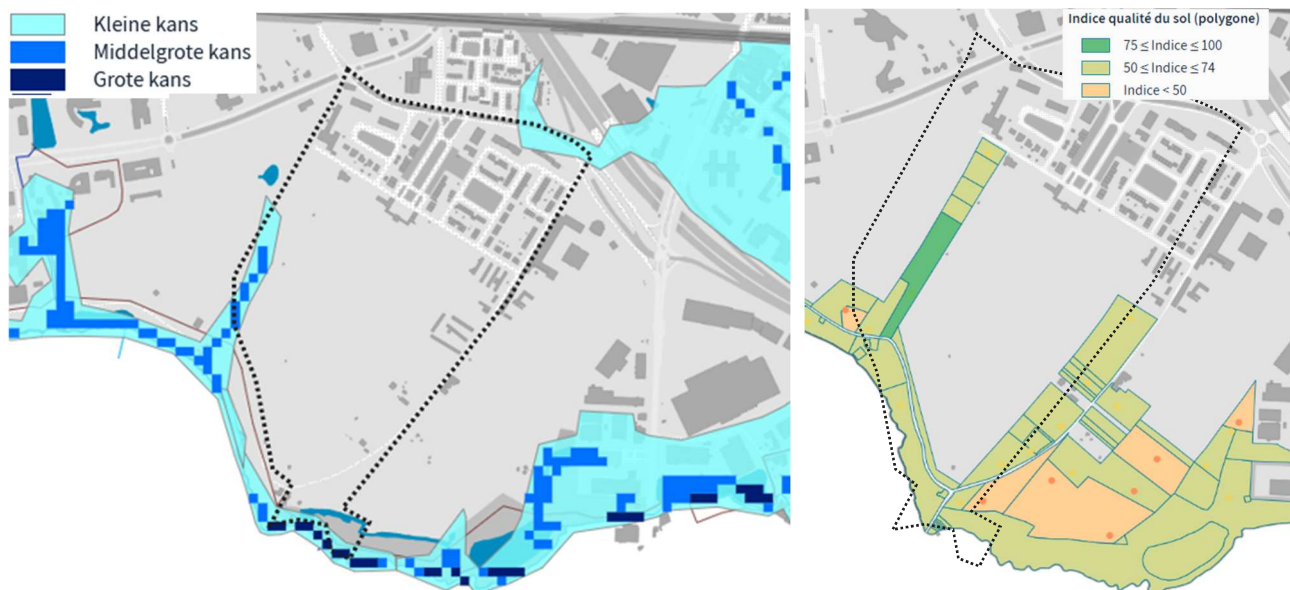
- **open bouwlijnen** behouden om de mobiliteit van de fauna te bevorderen;
- zorgen voor een maximale **graad van beplanting**, vooral van beplanting **in volle grond**; met name de inname van de ondergrond beperken tot die van de bovengrondse gebouwen;
- **de grondinname van de gebouwen** en de wegen beperken;
- het **creëren van habitats bevorderen via gunstige inrichtingen** (diversificatie van de plantenlagen en soorten overeenkomstig de kenmerken van de zone en van het beschermde landschap, beheer ten gunste van de biodiversiteit, geïntegreerd regenwaterbeheer, ...-;

ALLE UITDAGINGEN SAMEN:

- Het behoud van de beplanting in de perimeter (achteruitbouwstroken, parken, beplanting op de openbare weg, ...) garanderen en het accent leggen op het behoud van de bestaande volgroeide bomen, met name deze die zijn voorzien in het BBP.
- Imposante bomen melden aan erfgoed.brussels;
- Een geïntegreerd en gedifferentieerd extensief beheer van de groene ruimten opleggen;
- De ontwikkeling van beplanting en habitats opleggen in samenhang met de gebouwen (intensieve groendaken, gevelbeplanting, onthaalinrichtingen voor de fauna...).

BODEM EN WATER

Er is laag tot hoog overstromingsgevaar langs de Vogelzangbeek en een vrije goede bodemkwaliteit in de niet-bebouwde delen buiten de begraafplaats van het BBP :



Links de overstromingsgevaarkaart, rechts de bodemkwaliteitskaart 2024 (Geodata Leefmilieu Brussel)

VERGELIJKING VAN HET ONTWERP TOT OPHEFFING EN VAN DE ALTERNATIEVEN

*Tendentieel alternatief: Behoud van het BBP***UITDAGING 1: BEBOUWBAARHEID VAN DE NAASTE OMGEVING VAN DE BEGRAAFPLAATS**

Als het BBP wordt behouden, zal de zone op termijn bestemd zijn voor de begraafplaats. De ondoorlatendheidsgraad zal slechts iets hoger zijn dan in de huidige toestand (velden). Er dient opgemerkt dat de tijdelijke containerschool in een deel van deze zone de ondoorlatendheid al aanzienlijk verhoogt en de bodem heeft verstoord (op meer dan 6000m², d.i. ongeveer 1/4 van de zone). De perimeter vertoont ook een natuurlijke helling die op de bestaande begraafplaats wordt beheerd door 'plateaus' aan te leggen. De aanleg van die plateaus vergt aanzienlijke grondbewegingen. Het natuurlijke milieu wordt verstoord.

UITDAGING 2: OPHEFFING VAN DE BOUWVRIJE ZONES

Als het BBP wordt behouden, wordt geen verandering verwacht aangezien de bouwvrije zones blijven bestaan.

UITDAGING 3: MOGELIJKHEID TOT VERDICHTING VAN DE RESIDENTIËLE WIJK

Als het BBP wordt behouden, komt er geen verdichting en wordt geen enkele impact verwacht.

UITDAGING 4: MOGELIJKHEID VAN NIEUWE SECUNDAIRE BESTEMMINGEN

Als het BBP wordt behouden, wordt er geen verandering verwacht in de bestemmingen.

UITDAGING 1: BEBOUWBAARHEID VAN DE NAASTE OMGEVING VAN DE BEGRAAFPLAATS

In het alternatief opheffing van het BBP wordt een groot deel van de naaste omgeving van de begraafplaats, waar de bodemkwaliteit goed is (index tussen 50 en 75%), verstedelijkt en moeten de velden plaats maken voor een residentiële wijk. Die verstedelijking zal onvermijdelijk een impact hebben op de ondoorlatendheidsgraad van de zone. De uiteindelijke ondoorlatendheidsgraad zal afhangen van de grondinname van de bebouwing en de nieuwe wegen en toegangswegen tot de gebouwen, maar ook van de manier waarop deze ruimten worden ontworpen in de ontwerpfase: aanwezigheid van eventuele reservoirstructuren in de weg, geulen, ...

In het beoogde alternatief hebben de nieuwe gebouwen in deze zone een grondinname van 8.000 m² en bedraagt de grondinnamecoëfficiënt 30%, wat een sterke breuk betekent met de bestaande landelijke toestand. Daarbij komt dat de oppervlakten voor wegen, voetpaden en toegangswegen bijna 4.000 m² kunnen bedragen (4 nieuwe wegen met een breedte van 5 m en voetpaden van 1,5 m). De ondoorlatendheidsgraad in deze nieuw verstedelijkte zone kan op 45% worden geraamd. De Vogelenzangstraat zal zo moeten worden aangelegd dat alle weggebruikers zich er comfortabel en veilig kunnen verplaatsen. Omdat er in dit deel van de straat momenteel geen voetpaden liggen, moeten ze worden aangelegd. Dat zal een impact hebben op het profiel van de straat en meer verharding genereren.

In het alternatief wordt een van de volumes deels in de bufferzone van de Vlaamse waterleiding geplaatst. Dat vergt heel wat ondergrondse bouwwerken (wettelijke verplichting om een ondergrondse dam te bouwen die het water kan tegenhouden in geval van lekken).

Ook zal de bouw van de nieuwe wijk gepaard gaan met aanzienlijke grondbewegingen: nivellering van het terrein dat een helling vertoont en uitgravingen voor eventuele ondergrondse parkings.

De bijna 700 nieuwe bewoners zullen afvalwater lozen waarvan de hoeveelheid kan worden geraamd op bijna 24.000 m³/jaar. Daarvoor zal een aanzienlijk rioleringsnet moeten worden aangelegd, terwijl dat momenteel niet aanwezig is in de Vogelenzangstraat.

Het zal het volume afvalwater veroorzaakt door het verstedelijkingsproject kunnen opvangen, maar volgens Vivaqua zal het regenwater ter plaatse moeten worden beheerd om de collector van de Vogelzangbeek niet te overbelasten. Omdat het water in de zone op een andere manier zal worden beheerd, zal ook het milieu aanzienlijk veranderen. Er moet dus worden gezocht naar nieuwe ecosystemische evenwichten in de zone van uitdaging 1. Als in geval van verstedelijking dezelfde volumes regenwater in deze zone kunnen infiltreren (dankzij geïntegreerd regenwaterbeheer), zullen de hydrische kenmerken van de hele vallei worden gehandhaafd. De concentratie van de watervolumes zal op sommige plaatsen uiteraard worden verhoogd omdat de infiltratieoppervlakte als gevolg van de verstedelijking zal afnemen;

In dit stadium kan niet met zekerheid worden bevestigd dat dit nieuwe regenwaterbeheer geen impact zal hebben op de biodiversiteit van het aangrenzende beschermde landschap. De vochtigheidsvoorwaarden die in geval van verstedelijking met geïntegreerd regenwaterbeheer worden verwacht in deze zone, zullen echter eerder lokaal worden gewijzigd en dus buiten het beschermd landschap. In het beschermd landschap worden slechts zeer beperkte en zeer lokale effecten verwacht op de grens met het beschermd landschap als de nieuwe inrichtingen daar worden geplaatst (gebouwen, infrastructuur, geulen, ...).

Ook dient vermeld dat tijdens de werkfase het risico bestaat van verontreiniging van de zeer nabijgelegen aangrenzende milieus (vrijzetting van vervuilde elementen, giftige stoffen, enz.). Ter herinnering: de nieuwe residentiële wijk grenst aan het beschermd landschap en ligt op ongeveer 130m van het natuurreservaat.

UITDAGING^o2: OPHEFFING VAN DE BOUWVRIJE ZONES

In het alternatief opheffing wordt het parkgebied op het binnenterrein van het huizenblok verstedelijkt. Dat park vertegenwoordigt meer dan 4.000 m² groene ruimte waarin een twintigtal bomen staan. In de Britse Soldaatlaan zullen in het alternatief opheffing bijna 9.800 m² groene ruimte en 98 bomen verdwijnen.

Het verlies van deze groene ruimten zou een grote impact hebben op de doorlatendheid (die volgens algemeen voorschrift 0.2 van het GBP dat op het bouwproject van de residentiële wijk van toepassing is niet kan worden gecompenseerd: met een nieuw bebouwde grondoppervlakte van ongeveer 18.000 m² moet slechts 1.800 m² groene ruimte worden voorzien) en op de bodemkwaliteit (bovengrondse en ondergrondse bouwwerken in de plaats van een met bomen beplante ruimte).

Ook het verdwijnen van volgroeide bomen betekent een groot verlies. Hoe groter immers de bladoppervlakte, hoe meer interceptie en stockering in de hydrologische balans.

UITDAGING^o3: MOGELIJKHEID TOT VERDICHTING VAN DE RESIDENTIËLE WIJK

In het alternatief opheffing van het BBP impliceert de verstedelijking van de wijk een toename van de grondinname door de gebouwen. Die neemt toe van ~17.000 m² tot 24.000 m², dus met ongeveer 7.000 m² bebouwde oppervlakte. De grondinnamecoëfficiënt van de bebouwing in deze huizenblokken bedraagt ~35% (tegenover ~25% als het BBP wordt behouden). Ook hier zal de uiteindelijke doorlatendheidsgraad afhangen van de grondinname van de nieuwe wegen en toegangswegen tot de gebouwen, maar ook van de manier waarop deze ruimten zullen worden ontworpen in de ontwerpfase: aanwezigheid van eventuele reservoirstructuren in de weg, geulen, ... Op de bodem is de impact beperkter omdat de wijk al bebouwd is, maar de nieuwe gebouwen zullen waarschijnlijk meer ondergrondse constructies impliceren en een algemene verstoring van de bodem op schaal van de wijk.

De bijna 1500 nieuwe bewoners zullen afvalwater lozen waarvan de hoeveelheid kan worden geraamd op ongeveer 50.000 m³/jaar meer dan in de bestaande toestand.

UITDAGING^o4: MOGELIJKHEID VAN NIEUWE SECUNDAIRE BESTEMMINGEN

Er wordt geen enkele impact verwacht aangezien de oppervlakten voor de nieuwe bestemmingen beperkt blijven (overeenkomstig het GBP).

ALLE UITDAGINGEN SAMEN:

In het beoogde alternatief neemt de grondinname van de gebouwen toe van ~20.000 m² tot ~35.000 m². De ondoorlatendheidsgraad zal afhangen van de grondinname van de nieuwe wegen en van de manier waarop de open ruimten zullen worden ontworpen in de ontwerpfase. Rekening houdend met de toename van de bebouwde oppervlakte, de nieuwe wegen, de ondoorlatendheid van de Britse Soldaatlaan en de square op het binnenterrein van het huizenblok kunnen we ervan uitgaan dat ze minstens 27% zal bedragen, tegenover 20% in de bestaande toestand.

Omdat bovendien de bevolkingsdichtheid in de wijk zal toenemen, zullen de onbebouwde ruimten intenser worden gebruikt. Dat verhoogt het risico van vertrapping en inzakkingen in de resterende beplanten ruimten.

De meer dan 2.000 nieuwe bewoners zullen afvalwater lozen waarvan de totale hoeveelheid kan worden geraamd op ongeveer 80.000 m³/jaar meer dan in de bestaande toestand.

	inw.	werknemers	bezoekers	Waternverbruik (m ³ /jaar)	Lozing afvalwater (m ³ /jaar)	
					grijs water	zwart water
Opheffing	2.140	20	630	10.574	52.500	23.000

Tabel met de toename van de lozing van afvalwater volgens de toename van het aantal bewoners

Het verdwijnen van ongeveer 120 volgroeide bomen (Britse Soldaatlaan en park op het binnenterrein van het huizenblok) betekent een verlies van interceptie en stockering van de neerslag en van bodemkwaliteit.

Alternatief wijziging van het BBP

UITDAGING 1: BEBOUWBAARHEID VAN DE NAASTE OMGEVING VAN DE BEGRAAFPLAATS

De 'naaste omgeving van de begraafplaats' blijft onbebouwbaar maar zal niet langer bestemd zijn voor de uitbreiding van de begraafplaats. Alleen de landbouwactiviteiten en de groene ruimten zullen worden toegelaten. Voor het thema Bodem en water kan de landbouwactiviteit gunstiger zijn dan de uitbreiding van de begraafplaats, maar dat hangt van het type beheer dat wordt toegepast in de zone. Ter heinering: de begraafplaats Vogelenzang is opgenomen in het Natuurnetwerk van Natagora waarvan de 5 basisbeginselen zijn:

- De natuurlijke milieus vrijwaren en geen menselijke activiteiten ontwikkelen die hun vernietiging tot gevolg hebben.
- De voorkeur geven aan inheemse planten die in het wild voorkomen in het Gewest.
- De spontaniteit en de diversiteit van het wilde leven stimuleren.
- De ontwikkeling van exotische invasieve soorten beperken en ze niet introduceren.
- Geen synthetische chemische pesticiden gebruiken.

Er dient opgemerkt dat de installatie van de tijdelijke containerschool in een deel van deze zone het milieu lokaal aanzienlijk heeft verstoord. Er werden grote graafwerken uitgevoerd die onder meer de laag teelaarde hebben aangetast. De volledige zone zal pas als landbouwgrond kunnen worden gehervardeerd nadat iets verderop de nieuwe Steinerschool is gebouwd, de tijdelijke school ontruimd is en het terrein is hersteld. Er zal tijd nodig zijn om de bodemkwaliteit te herstellen.

Het feit dat het alternatief voorziet in een bufferzone tussen het Kattekasteel en de landbouwactiviteit die in natuurlijke staat zou worden gelaten terwijl ze momenteel wordt gebruikt voor tuinbouw, garandeert de vrijwaring van de bodem. De impact van een tuinbouwactiviteit hoeft echter niet zo groot te zijn als het milieu en de ecosystemen worden gerespecteerd.

UITDAGING 2: OPHEFFING VAN DE BOUWVRIJE ZONES

Voor deze uitdaging is de wijziging van het BBP gelijkwaardig met het behoud ervan.

UITDAGING 3: MOGELIJKHEID TOT VERDICHTING VAN DE RESIDENTIËLE WIJK

Voor deze uitdaging is de wijziging van het BBP gelijkwaardig met het behoud ervan.

UITDAGING^o4: MOGELIJKHEID VAN NIEUWE SECUNDAIRE BESTEMMINGEN

Voor deze uitdaging is de wijziging van het BBP gelijkwaardig met het behoud ervan.

AANBEVELINGEN**UITDAGING 1: BEBOUWBAARHEID VAN DE NAASTE OMGEVING VAN DE BEGRAAFPLAATS**

- Om grote ondergrondse constructies in de buurt van de leiding van Eaux de Flandres te vermijden (volgens de wet moet een ondergrondse dam worden gebouwd om het water tegen te houden bij wetten), niet bouwen in de bufferzone van minstens 15 m⁵⁴ rond de leiding.
- De open milieus geassocieerd met de relict-landbouwgebieden - zoveel mogelijk vrijwaren aangezien ze een zekere doorlatendheid bieden, in overeenstemming met maatregel 7 van het Gewestelijke Natuurplan.
- Als men niet wenst te verstedelijken:
 - o de natuurlijke kenmerken van het terrein zoveel mogelijk behouden (door met name grote grondwerken te verbieden die de laag teelaarde beschadigen;
 - o landbouwpraktijken aanmoedigen die het milieu en de ecosystemen respecteren

UITDAGING^o2: OPHEFFING VAN DE BOUWVRIJE ZONES

- De bestaande volgroeide bomen behouden aangezien ze met hun grote bladoppervlakte een niet te verwaarlozen rol vervullen in de interceptie en stockering van de neerslag en bijdragen tot de bodemkwaliteit;
- Erop toezien dat de ondoorlatendheidsgraad in de hele perimeter niet wordt verhoogd.

UITDAGINGEN^o1 & 3 IN GEVAL VAN VERSTEDELIJKING

- Vanwege het lage tot hoge overstromingsgevaar langs de Vogelzangbeek (met name stroomafwaarts van de site, in de bebouwde zones van de Bergensesteenweg):
 - o de bodemverharding beperken, met name de grondinname van de ondergrondse constructies beperken tot die van de bovengrondse gebouwen;
 - o toezien op een geïntegreerd regenwaterbeheer bij de projecten en de open ruimten in die zin inrichten (reservoirstructuren in de weg, geulen, ...). Dat is bovendien nodig om de collector van de Vogelzangbeek, beheerd door Hydria, niet te overbelasten.
 - o De kenmerken respecteren die hebben geleid tot de bescherming van de site Vogelzang (het besluit van 2009 vermeldt met name de uitgestrekte weiden tussen het Kattenkasteel en het Hof ter Vleest met *“een xero-mesocline karakter dat gunstig is voor de ontwikkeling van plantensoorten die op eerder droge gronden gedijen. Dit zorgt voor een contrast tussen de vochtige en de droge zones. Dankzij deze watergradiënt kon hier een ruime variëteit van afwisselende milieus met een rijke biodiversiteit ontstaan.”*)
Om de concentratie van de te infiltreren watervolumes te beperken, mag de hydrische toestand van de zone van uitdaging 1 uit voorzorg zo min mogelijk worden gewijzigd. De verhouding actieve oppervlakten / infiltratieoppervlakten moet zo klein mogelijk worden gehouden (door een verhouding $S_A/S_i < 5$ op te leggen). Dat zorgt voor maximale infiltratieoppervlakten die de te infiltreren watervolumes beter verdelen over de perimeter.

⁵⁴ Volgens het advies van Farys (overeenkomstig de normen NEN3650 en NEN3651) dat als bijlage is gevoegd bij de “Verklarende nota-1” van de vergunningsaanvraag voor de Steinerschool SV52348.

Hoe dan ook blijft geïntegreerd regenwaterbeheer onontbeerlijk in deze zone als ze wordt verstedelijkt.

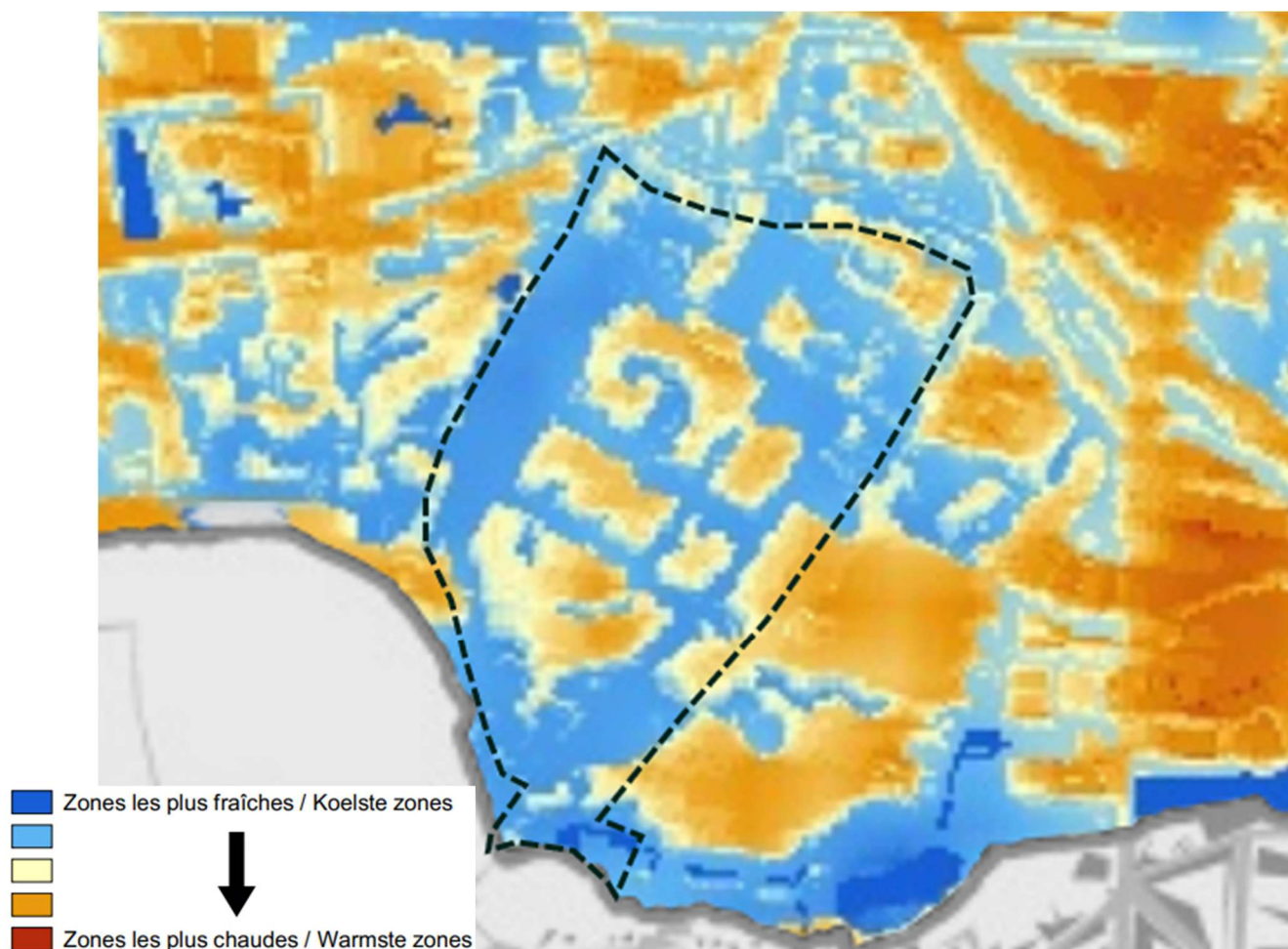
Infrastructuren zoals gebouwen, geulen, weginfrastructuren, ... worden bovendien bij voorkeur niet vlak naast het beschermde landschap geplaatst.

ALLE UITDAGINGEN SAMEN:

- Behalve de ontwikkeling van geïntegreerd regenwaterbeheer ook de ontwikkeling aanmoedigen van een geïntegreerd bodembeheer in de perimeter om de ontwikkeling van levende bodems te bevorderen, in overeenstemming met de gewestelijke strategie Good Soil.

MICROKLIMAAT

Beschrijving van de bestaande toestand:



Kaart van de koelte-eilanden in het BHG, 2018

VERGELIJKING VAN HET ONTWERP TOT OPHEFFING EN VAN DE ALTERNATIEVEN

Tendentieel alternatief: Behoud van het BBP

UITDAGING 1: BEBOUWBAARHEID VAN DE NAASTE OMGEVING VAN DE BEGRAAFPLAATS

Als het BBP wordt behouden, zal de zone op termijn bestemd zijn voor de begraafplaats. Er wordt geen impact verwacht op het microklimaat. Immers:

- op de kaart van de koelte-eilanden hebben de velden eenzelfde temperatuurniveau als de begraafplaats
- Deze functie heeft geen impact op de stroming van de luchtmassa's (wind).

UITDAGING 2: OPHEFFING VAN DE BOUWVRIJE ZONES

Als het BBP wordt behouden, wordt geen verandering verwacht aangezien de bouwvrije zones blijven bestaan.

UITDAGING 3: MOGELIJKHEID TOT VERDICHTING VAN DE RESIDENTIËLE WIJK

Als het BBP wordt behouden, komt er geen verdichting en wordt geen enkele impact verwacht.

UITDAGING 4: MOGELIJKHEID VAN NIEUWE SECUNDAIRE BESTEMMINGEN

Als het BBP wordt behouden, wordt er geen verandering verwacht in de bestemmingen.

Ontwerp tot opheffing van het BBP

UITDAGING 1: BEBOUWBAARHEID VAN DE NAASTE OMGEVING VAN DE BEGRAAFPLAATS

In het alternatief opheffing van het BBP wordt een groot deel van de naaste omgeving van de begraafplaats verstedelijkt en zullen de velden plaats maken voor een residentiële wijk. Die verstedelijking gaat gepaard met een verharding die niet gunstig is voor de koelte-eilanden. Met name het vandaag nog groene noordelijke deel zal niet meer voor verkoeling zorgen. Het heilzame effect van de omgeving in de ruime betekenis van het woord zal echter nog steeds de zone beïnvloeden (aanwezigheid van de park-begraafplaats, vochtige valleibodem met vegetatie...). De impact van de nieuwe wijk zal afhangen van de grondinname van de gebouwen (~8.000 m² meer) en van de verharde oppervlakten (~4.000 m² meer), en van de manier waarop de ruimten zullen worden ingericht: de vegetatiegraad van de open ruimten (parken, wegen, achteruitbouwstroken, ...) en de bebouwde ruimten, de weerkaatsingscoëfficiënt van de gebruikte materialen, de eventuele aanwezigheid van waterpartijen of geïntegreerd regenwaterbeheer, het type beplanting en de schaduw gegenereerd door de gebouwen, afhankelijk van hun oriëntatie, ...

Op het vlak van bezonning zullen de nieuwe gebouwen een nieuwe bron van slagschaduw zijn, maar de voorziene bouwprofielen zijn beperkt tot GV+3. Deze bouwprofielen beperken ook de impact op de stroming van de luchtmassa's (wind). (voor meer details, zie het deel "alle uitdagingen samen" hierna)

UITDAGING 2: OPHEFFING VAN DE BOUWVRIJE ZONES

In het alternatief opheffing wordt het parkgebied op het binnenterrein van het huizenblok verstedelijkt. Dat park vertegenwoordigt meer dan 4.000 m² groene ruimte waarin een twintigtal bomen staan. In de Britse Soldaatlaan zullen bijna 9.800 m² groene ruimte en 98 bomen verdwijnen.

De met bomen beplante ruimten zijn essentieel om het stedelijke hitte-eilandeffect te verzachten, zoals blijkt uit de kaart van de koelte-eilanden. Bomengroepen en grote groene ruimten zoals deze zijn bovendien bijzonder heilzaam om de hitte-eilandeffecten in een wijk te beperken.

Ook de beplante achteruitbouwstroken hebben een positieve invloed. Ze brengen koelte in een verharde omgeving zoals de straat.

UITDAGING 3: MOGELIJKHEID TOT VERDICHTING VAN DE RESIDENTIËLE WIJK

In het alternatief opheffing van het BBP impliceert de verstedelijking van de wijk een toename van de grondinname door de gebouwen (~7.000m² meer). Ook hier zal de impact van deze nieuwe verstedelijking afhangen van de grondinname van de gebouwen en de verharde oppervlakten, maar ook van de manier waarop de ruimten worden ingericht. Behalve met bomen beplante groene ruimten voorzag het BBP ook in beplante achteruitbouwstroken. Die zullen niet langer van toepassing zijn, terwijl ook zij koelte brengen in de straat.

Voor de bezonning en de wind blijven de geplande bouwprofielen redelijk: de gebouwen zijn vooral GV+4 (en punctueel GV+5 in het noordelijke deel). (zie het deel “alle uitdagingen samen” hierna)

UITDAGING^o4: MOGELIJKHEID VAN NIEUWE SECUNDAIRE BESTEMMINGEN

Er wordt geen enkele impact verwacht aangezien de oppervlakten voor de nieuwe bestemmingen beperkt blijven (overeenkomstig het GBP) en verenigbaar met huisvesting.

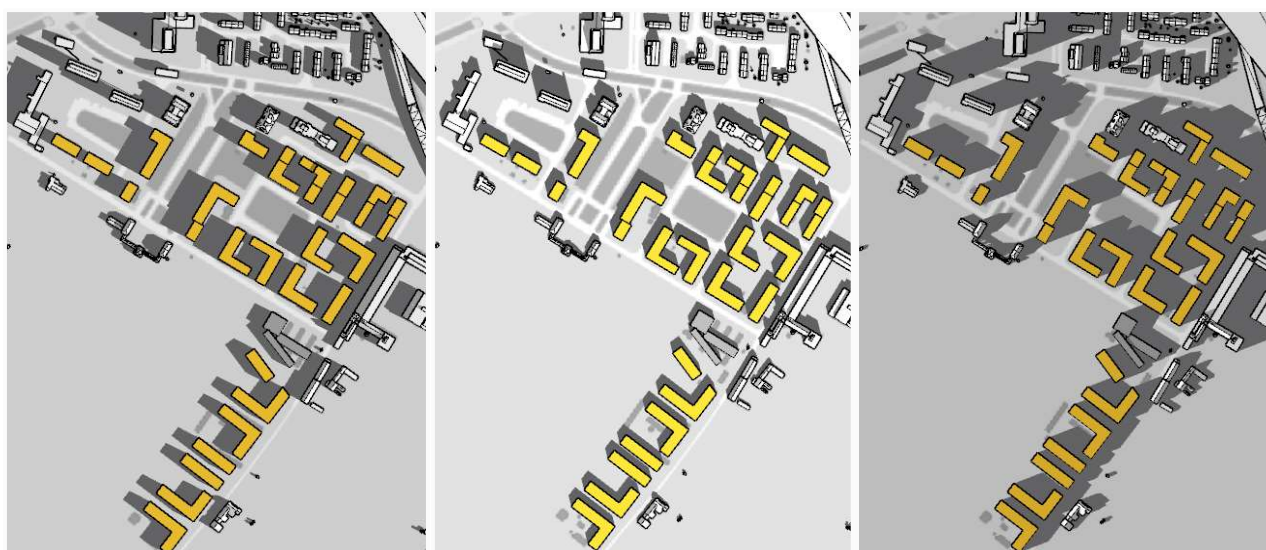
ALLE UITDAGINGEN SAMEN:

In het beoogde alternatief neemt de grondinname van de gebouwen toe van ~20.000 m² tot ~35.000 m². Rekening houdend met de nieuwe wegen, de verharding van de Britse Soldaatlaan en het verdwijnen van de square op het binnenterrein van het huizenblok kunnen we ervan uitgaan dat de ondoorlatendheidsgraad van de perimeter minstens 27% zal bedragen, tegenover 20% in de bestaande toestand. Het verdwijnen van ongeveer 120 volgroeide bomen (Britse Soldaatlaan en park op het binnenterrein van het huizenblok) betekent een aanzienlijk verlies van elementen die koelte brengen.

De toestand is dus veel slechter, maar de perimeter zal nog altijd de positieve invloed ondergaan van de globale omgeving, de vele beplanting (park-begraafplaats, 2 boomrijke parken, vochtige valleibodem, het natuurreservaat met een rijke vegetatie, ...).

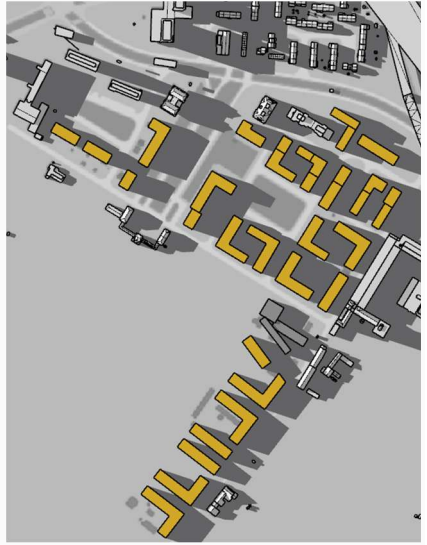
Voor de bezonning en de wind blijven de geplande bouwprofielen redelijk zodat slagschaduw en tocht worden beperkt. De hierna volgende simulaties geven een idee van de slagschaduw in de loop van een jaar op verschillende tijdstippen van de dag⁵⁵:

21 maart om 9, 12 en 17 u (UTC+1)



⁵⁵ Deze simulaties zijn relevant, maar het gebruikte model houdt enkele beperkingen in die de nauwkeurigheid van de resultaten kunnen aantasten.

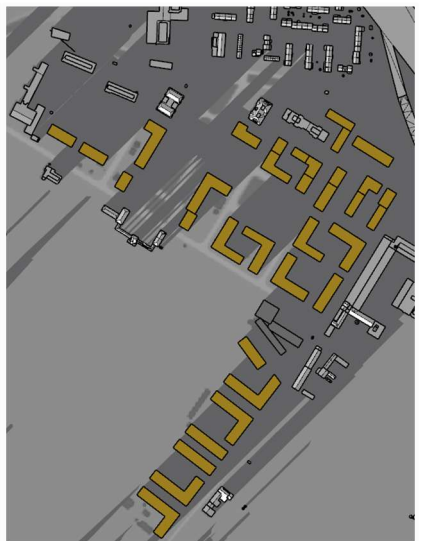
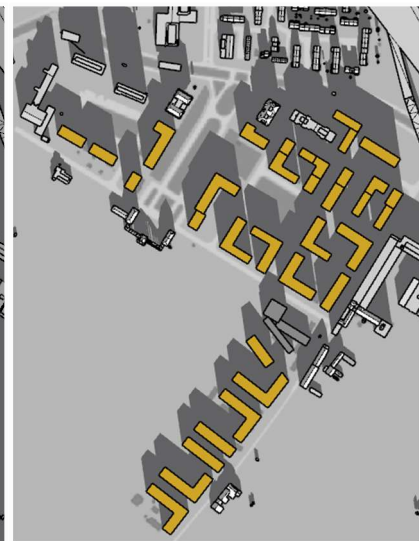
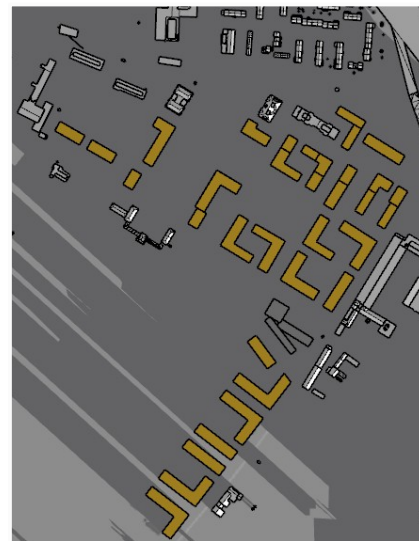
21 juni om 9, 12 en 20 u (UTC+ 2)



21 september om 9, 12 en 18 u (UTC+ 2)



21 december om 9, 12 en 16 u (UTC+ 1)



Er moet echter op worden toegezien dat de gebouwen optimaal worden geplaatst om zoveel mogelijk bezonning te genieten. In de uitbreidingszone van de begraafplaats veroorzaakt de nabijheid van 2 evenwijdige gebouwen over de hele lengte (12 m afstand tussen deze volumes) veel slagschaduw op de gebouwen, ondanks de beperkte bouwprofielen in deze zone (GV+2). Een gepaste afstand en/of een oordeelkundige afwisseling in de oriëntaties kunnen zorgen voor minder slagschaduw tussen de gebouwen.

Alternatief wijziging van het BBP

UITDAGING 1: BEBOUWBAARHEID VAN DE NAASTE OMGEVING VAN DE BEGRAAFPLAATS

De 'naaste omgeving van de begraafplaats' blijft onbebouwbaar maar zal niet langer bestemd zijn voor de uitbreiding van de begraafplaats. Alleen de landbouwactiviteiten en de groene ruimten zullen worden toegelaten. De wijziging zal geen grote impact hebben op het microklimaat. De begraafplaats Vogelenzang maakt echter deel uit van het Natuurnetwerk van Natagora dat het principe hanteert om de spontaniteit en diversiteit van het wilde leven te stimuleren. De begraafplaats kan een betere bron van koelte zijn dan klassieke tuinbouwgewassen vanwege de weelderigere beplanting die de evapotranspiratie en de schaduw bevordert. Ook bepaalde tuinbouwgewassen hebben deze kwaliteiten als er ook bomen aanwezig zijn (boslandbouw, fruitbomen, ...).

Meer in het zuiden voorziet het alternatief in een bufferzone tussen het Kattekasteel en de landbouwactiviteit die in natuurlijke staat zou worden gelaten terwijl ze vandaag wordt ingenomen door tuinbouwactiviteiten. Dat garandeert de aanwezigheid van een koelte-eiland, hoewel ook tuinbouwactiviteiten gelijkaardige kwaliteiten kunnen bieden.

UITDAGING 2: OPHEFFING VAN DE BOUWVRIJE ZONES

Voor deze uitdaging is de wijziging van het BBP gelijkwaardig met het behoud ervan.

UITDAGING 3: MOGELIJKHEID TOT VERDICHTING VAN DE RESIDENTIËLE WIJK

Voor deze uitdaging is de wijziging van het BBP gelijkwaardig met het behoud ervan.

UITDAGING 4: MOGELIJKHEID VAN NIEUWE SECUNDAIRE BESTEMMINGEN

Voor deze uitdaging is de wijziging van het BBP gelijkwaardig met het behoud ervan.

AANBEVELINGEN

UITDAGING 1 & 3: BEBOUWBAARHEID VAN DE NAASTE OMGEVING VAN DE BEGRAAFPLAATS & MOGELIJKHEID TOT VERDICHTING VAN DE RESIDENTIËLE WIJK

- De bouwprofielen beperken om geen te grote slagschaduw en ongewenste windeffecten te creëren;
- Een behoorlijk compromis vinden voor de plaatsing van de gebouwen om optimaal te profiteren van schaduw die koelte brengt, maar toch ook een oordeelkundige bezonning te genieten (passieve zoninval, bezonning van de leefruimten, van de groene ruimten...)
- De weerkaatsingscoëfficiënt van de gebruikte materialen optimaliseren om de impact op de warmtewinning te beperken.
- Zo weinig mogelijk verhard en zoveel mogelijk beplanting voorzien:

- groene ruimten, achteruitbouwstroken, enz. zoveel mogelijk behouden
- de keuze van planten die veel schaduw veroorzaken aanmoedigen
- de inrichting van de vochtige milieus aanmoedigen (geulen ...)
- de beplanting van de gebouwen bevorderen daken, klimplanten ...)
- Bij landbouwactiviteiten erop toezien dat ze ruimte laten voor een gediversifieerde vegetatie en een bron van schaduw (hagen, bomen, boslandbouw, permacultuur...)
- Het type beplanting aanpassen aan de bezonning.

UITDAGING^o 2: OPHEFFING VAN DE BOUWVRIJE ZONES

- De bestaande beplanting behouden, vooral de volgroeide bomen in de Britse Soldaatlaan, de Asterhoek en de Madeliefjeshoek en die van het park op het binnenterrein van het huizenblok;

VERGELIJKING VAN HET ONTWERP TOT OPHEFFING EN VAN DE ALTERNATIEVEN

*Tendentieel alternatief: Behoud van het BBP***UITDAGING 1: BEBOUWBAARHEID VAN DE NAASTE OMGEVING VAN DE BEGRAAFPLAATS**

Als het BBP wordt behouden, zal de zone op termijn bestemd zijn voor de begraafplaats. Voor dit thema wordt geen enkele impact verwacht in deze zone.

UITDAGING 2: OPHEFFING VAN DE BOUWVRIJE ZONES

Als het BBP wordt behouden, blijft de situatie onveranderd.

UITDAGING 3: MOGELIJKHEID TOT VERDICHTING VAN DE RESIDENTIËLE WIJK

Als het BBP wordt behouden, komt er geen verdichting en wordt geen enkele impact verwacht.

Aangezien volgens het BBP bij gegroepeerde villa's geen hoogteverschil wordt toegelaten in de nokken, is dat een beperking bij de isolatie van de daken die een gegroepeerde dynamiek impliceert. Dit punt kan ook als positief worden beschouwd omdat het gegroepeerde initiatieven bevordert (potentiële besparing en mogelijke dynamisering door het groepseffect).

UITDAGING 4: MOGELIJKHEID VAN NIEUWE SECUNDAIRE BESTEMMINGEN

Als het BBP wordt behouden, wordt er geen verandering verwacht in de bestemmingen.

*Ontwerp tot opheffing van het BBP***UITDAGINGEN 1 EN 3: BEBOUWBAARHEID VAN DE NAASTE OMGEVING VAN DE BEGRAAFPLAATS & MOGELIJKHEID TOT VERDICHTING VAN DE RESIDENTIËLE WIJK**

De toename van de vloeroppervlakten door de verdichting van de residentiële wijk en de verstedelijking van de naaste omgeving van de begraafplaats, zo'n 100.000 m², impliceert dat er in de perimeter meer energie zal worden verbruikt en dat jaarlijks 900 ton meer CO₂ zal worden geproduceerd. We gaan ervan uit dat als de bestaande wijk wordt behouden, de EPB-waarden zullen verbeteren en dat gemiddeld EPB-niveau B zal worden bereikt. Bij een ontwikkeling zullen de gebouwen beantwoorden aan de normen inzake de energieprestatie en worden de lozingen zoveel mogelijk beperkt.

Vanwege de nagenoeg monofunctionaliteit van de nieuwe gebouwen kunnen geen warmte/elektriciteits-uitwisselingsnetten worden voorzien om het energieverbruik in de wijk te optimaliseren.

In de herbouwde residentiële wijk (uitdaging 3) moet ook rekening worden gehouden met de grijze energie die voortvloeit uit de afbraak van de bestaande wijk.

UITDAGING°2: OPHEFFING VAN DE BOUWVRIJE ZONES

Het verdwijnen van beplante zones en van ongeveer 120 bomen in de wijk zal een negatieve impact hebben op het microklimaat (zie eerder), met het risico dat er meer vraag zal zijn naar klimaatregeling (warmte/koude).

UITDAGING°4: MOGELIJKHEID VAN NIEUWE SECUNDAIRE BESTEMMINGEN

Er wordt geen enkele impact verwacht aangezien de oppervlakten voor de nieuwe bestemmingen beperkt blijven (overeenkomstig het GBP).

*Alternatief wijziging van het BBP***UITDAGING 1: BEBOUWBAARHEID VAN DE NAASTE OMGEVING VAN DE BEGRAAFPLAATS**

De naaste omgeving van de begraafplaats zal niet meer bestemd zijn voor de uitbreiding ervan, maar voor landbouwactiviteit. Er wordt geen grote impact verwacht in dit thema.

UITDAGING°2: OPHEFFING VAN DE BOUWVRIJE ZONES

Omdat deze zones worden behouden, wordt geen impact verwacht.

UITDAGING 3: MOGELIJKHEID TOT VERDICHTING VAN DE RESIDENTIËLE WIJK

Voor deze uitdaging is de wijziging van het BBP gelijkwaardig met het behoud ervan. Er wordt geen verandering verwacht.

UITDAGING°4: MOGELIJKHEID VAN NIEUWE SECUNDAIRE BESTEMMINGEN

Er wordt geen enkele impact verwacht aangezien de oppervlakten voor de nieuwe bestemmingen beperkt blijven (overeenkomstig het GBP).

AANBEVELINGEN**ALLE UITDAGINGEN SAMEN:**

- Afbraak vermijden en renovatie aanmoedigen. Bij afbraakprojecten het energiegewicht van de hele operatie van afbraak en wederopbouw evalueren.
- In geval van verstedelijking het potentieelonderzoeken om in de uitgebreide wijk warmtenetten te installeren waarmee de gemengde functies (industrie, ziekenhuis, ...) het verbruik en de energie-uitwisselingen (overdag/'s avonds) kunnen optimaliseren (de uitvoerbaarheid moet echter worden onderzocht gezien de vrij grote afstand tussen de verschillende functies).

CIRCULARITEIT

VERGELIJKING VAN HET ONTWERP TOT OPHEFFING EN VAN DE ALTERNATIEVEN

*Tendentieel alternatief: Behoud van het BBP***UITDAGING 1: BEBOUWBAARHEID VAN DE NAASTE OMGEVING VAN DE BEGRAAFPLAATS**

Er wordt geen verandering verwacht.

UITDAGING^o2: OPHEFFING VAN DE BOUWVRIJE ZONES

/

UITDAGING 3: MOGELIJKHEID TOT VERDICHTING VAN DE RESIDENTIËLE WIJK

Als het BBP wordt behouden, komt er geen verdichting van de wijk en wordt er geen verandering verwacht.

UITDAGING^o4: MOGELIJKHEID VAN NIEUWE SECUNDAIRE BESTEMMINGEN

Als het BBP wordt behouden, komen er geen nieuwe bestemmingen bij en wordt dus geen enkele verandering verwacht.

*Ontwerp tot opheffing van het BBP***UITDAGING 1: BEBOUWBAARHEID VAN DE NAASTE OMGEVING VAN DE BEGRAAFPLAATS**

(zie het deel “alle uitdagingen samen” hierna)

UITDAGING^o2: OPHEFFING VAN DE BOUWVRIJE ZONES

/

UITDAGING 3: MOGELIJKHEID TOT VERDICHTING VAN DE RESIDENTIËLE WIJK

Het alternatief voorziet in de volledige herverstedelijking van de wijk en gaat dus gepaard met afbraakwerken. Vanwege de geplande typologie die in de plaats komt van de bestaande, kunnen de structuren niet worden behouden. Door het specifieke karakter van de verschillende bestaande woningen kunnen ter plaatse ook niet voldoende materialen worden gerecupereerd. Het recuperatie-/recyclagepotentieel ter plaatse is dus verwaarloosbaar ondanks de grote hoeveelheid uitgaande materialen. Op basis van de rekentool⁵⁶ démolition-reconstruction kan worden geraamd dat de afbraak

⁵⁶ Tool gerealiseerd door Ecores voor rekening van Inter-Environnement Bruxelles en de Association du Quartier Léopold.

van de gebouwen bijna 30.000 ton afval zou genereren. Dat komt overeen met 1.400 vrachtwagens van 20T.

(zie het deel “alle uitdagingen samen” hierna)

UITDAGING^o4: MOGELIJKHEID VAN NIEUWE SECUNDAIRE BESTEMMINGEN

Een grotere gemengdheid van functies bevordert globaal gezien het gedeelde gebruik. In het bijzonder maakt ze energie-uitwisselingen mogelijk tussen de verschillende functies. Er dient echter opgemerkt dat de scundaire bestemmingen slechts beperkte oppervlakten vertegenwoordigen.

ALLE UITDAGINGEN SAMEN - UITDAGINGEN 1 EN 2

De bouw van nieuwe vloeroppervlakte van meer dan 30.000m² in de uitbreidingszone van de begraafplaats en bijna 90.000m² in de residentiële wijk vertegenwoordigt een niet-verwaarloosbare hoeveelheid inkomende materialen.

De toename van de vloeroppervlakten zal ook de hoeveelheid geproduceerd afval verhogen in de perimeter.

Alternatief wijziging van het BBP

UITDAGING 1: BEBOUWBAARHEID VAN DE NAASTE OMGEVING VAN DE BEGRAAFPLAATS

/

UITDAGING^o2: OPHEFFING VAN DE BOUWVRIJE ZONES

/

UITDAGING 3: MOGELIJKHEID TOT VERDICHTING VAN DE RESIDENTIËLE WIJK

Voor deze uitdaging is de wijziging van het BBP gelijkwaardig met het behoud ervan. Er wordt geen verandering verwacht.

UITDAGING^o4: MOGELIJKHEID VAN NIEUWE SECUNDAIRE BESTEMMINGEN

Een grotere gemengdheid van functies bevordert globaal gezien het gedeelde gebruik. In het bijzonder maakt ze energie-uitwisselingen mogelijk tussen de verschillende functies. Er dient echter opgemerkt dat de scundaire bestemmingen slechts beperkte oppervlakten vertegenwoordigen.

AANBEVELINGEN

UITDAGINGEN 1 EN 2

Bij de afbraak van de residentiële wijk en de bouw van nieuwe wijken:

- zoveel mogelijk het behoud en de renovatie van de bestaande gebouwen bevorderen;
- opleggen om een inventaris op te maken van de herbruikbare materialen; ook als ze niet ter plaatse kunnen worden gerecupereerd, kunnen ze misschien elders worden hergebruikt;

- opleggen om een afvalbeheersplan op te maken;
- Opleggen dat bij elke inrichting van de openbare ruimte, elke nieuwbouw of renovatie de circulariteitsprincipes worden toegepast (convertibiliteit, hergebruik, enz.).

UITDAGING^o4: MOGELIJKHEID VAN NIEUWE SECUNDAIRE BESTEMMINGEN

Gemengdheid van functies bevorderen die gunstig is voor gedeeld gebruik.

MODULARITEIT VAN DE RUIMTEN

VERGELIJKING VAN HET ONTWERP TOT OPHEFFING EN VAN DE ALTERNATIEVEN

Tendentieel alternatief: Behoud van het BBP

UITDAGING 1: BEBOUWBAARHEID VAN DE NAASTE OMGEVING VAN DE BEGRAAFPLAATS

Als het BBP wordt behouden, zal de toestand niet veranderen.

UITDAGING^o2: OPHEFFING VAN DE BOUWVRIJE ZONES

/

UITDAGING 3: MOGELIJKHEID TOT VERDICHTING VAN DE RESIDENTIËLE WIJK

Als het BBP wordt behouden, komt er geen verdichting van de wijk en blijft de toestand dus onveranderd.

UITDAGING^o4: MOGELIJKHEID VAN NIEUWE SECUNDAIRE BESTEMMINGEN

Ontwerp tot opheffing van het BBP

UITDAGING 1: BEBOUWBAARHEID VAN DE NAASTE OMGEVING VAN DE BEGRAAFPLAATS

Als het BBP wordt opgeheven, zal de naaste omgeving van de begraafplaats worden verstedelijkt volgens het typisch woongebied van het GBP. Meer dan 30.000m² zal worden bebouwd in de uitbreidingszone van de begraafplaats. Het alternatief voorziet vooral in woningen, maar ook andere secundaire bestemmingen zijn mogelijk.

UITDAGING^o2: OPHEFFING VAN DE BOUWVRIJE ZONES

/

UITDAGING 3: MOGELIJKHEID TOT VERDICHTING VAN DE RESIDENTIËLE WIJK

Bijna 90.000m² zal worden bebouwd in de residentiële wijk, hoofdzakelijk woningen maar ook andere secundaire bestemmingen.

UITDAGING^o4: MOGELIJKHEID VAN NIEUWE SECUNDAIRE BESTEMMINGEN

De gebouwde volumes zullen meer verschillende soorten functies aantrekken.

Alternatief wijziging van het BBP

UITDAGING 1: BEBOUWBAARHEID VAN DE NAASTE OMGEVING VAN DE BEGRAAFPLAATS

Als het BBP wordt gewijzigd, blijft de toestand onveranderd.

UITDAGING^o2: OPHEFFING VAN DE BOUWVRIJE ZONES

/

UITDAGING 3: MOGELIJKHEID TOT VERDICHTING VAN DE RESIDENTIËLE WIJK

Voor deze uitdaging is de wijziging van het BBP gelijkwaardig met het behoud ervan. Er wordt geen verandering verwacht.

UITDAGING^o4: MOGELIJKHEID VAN NIEUWE SECUNDAIRE BESTEMMINGEN

De gebouwde volumes zullen meer verschillende soorten functies aantrekken.

AANBEVELINGEN**ALLE UITDAGINGEN SAMEN:**

De gemengdheid van bestemmingen kan in de loop der tijd variëren. De functionele omkeerbaarheid van de bebouwde en onbebouwde ruimten moet daarom worden bevorderd.

III.3.4 Samenvatting van de effecten

Samenvatting van de positieve / negatieve / neutrale effecten

Onderstaande tabel bevat voor elk thema de effecten die werden geïdentificeerd sinds pagina 116, met een onderscheid tussen positief, negatief of neutraal⁵⁷. De tabel toont ook welke scenario's de verschillende effecten genereren ([OPH], [WIJZ] en/of [BEHOUD]).

	Positief	Negatief	Neutraal
Structuur van de bebouwde en open ruimten	[OPH/WIJZ] Verduidelijking van de rechtstoestand ter hoogte van de uitbreidingszone van de begraafplaats ten opzichte van het GBP.	[OPH] -Omvorming van een landelijke open ruimte aan de rand tot een bebouwde ruimte die vrij geïsoleerd is van het bestaande stadsweefsel (stadsspreiding). -Verdwijnen van de voetgangerspaden, aantasting van het netwerk van de openbare ruimten en verdwijnen van de achteruitbouwstroken, met wijziging van het dwarsprofiel van de straatruimten (verhouding h/b). -Minder verscheidenheid in de soorten open ruimten als het gesloten park op het binnenterrein van het huizenblok verdwijnt.	[OPH] Introductie van een nieuw type openbare ruimte van het type verharde esplanade in de Britse Soldaatlaan.
Stedelijk landschap en symbolische richtpunten	[WIJZ] Garanderen van mogelijke visuele openingen (de uitbreiding van de begraafplaats zoals voorzien in het BBP impliceert een visuele afsluiting (zie ordonnantie begraafplaatsen)	[OPH] -Verlies van het landelijke en open karakter van het landschap -Aanmoediging tot daadwerkelijke verstedelijking van dit typisch woongebied van het GBP ondanks de landschappelijke impact en het feit dat het plan minstens verouderd is (beschermde landschap, natuurreservaat) -Verlies van het boomrijke en beplante perspectief van de Britse Soldaatlaan -Verlies van het groene karakter gegenereerd door de achteruitbouwstroken in de wijk -Verstoring van het landschap tijdens de werkfase	[OPH] Gewijzigde dialoog tussen de nieuwe volumes met hogere bouwprofielen en de bestaande goederen die zijn opgenomen in de wettelijke inventaris
Bevolking en huisvesting	[OPH/WIJZ] Toename van de gemengdheid (mogelijkheid van secundaire bestemmingen zoals vrije beroepen ...)	[OPH] -Verhoogde bouwdichtheid van de woningen, weinig beheersbaar gezien *de toegankelijkheid met het OV (uitbreidingszone van de begraafplaats), *de vermindering van de oppervlakten van openbare groene ruimten, *het kleine tekort aan handelsoppervlakten (+sluiting Cora), - Daling van de verhouding sociale woningen in de perimeter	

⁵⁷ Neutrale effecten: gevolgen die in dit stadium niet intrinsiek positief of negatief zijn; maar sommige kunnen wel negatief of positief worden.

	Positief	Negatief	Neutraal
Voorzieningen en handelszaken	- Meer gemengdheid van functies op de benedenverdiepingen [OPH/WIJZ] - Meer landbouwruimten (en directe verkoop) [WIJZ] - Bestendiging van de landbouwactiviteit [WIJZ]	- Gewassen op grotere afstand van het Katttekasteel en geen gewassen meer in beschermd landschap [WIJZ] - Vermindering van de landbouwactiviteit / sitex [OPH/BEHOUD]	
Economische activiteiten en transitie	- Meer gemengdheid, mogelijkheid van kleine kantoorruimten/productieactiviteiten [OPH/WIJZ] - Meer landbouwruimten [WIJZ] - Bestendiging van de landbouwactiviteit [WIJZ]	[OPH/BEHOUD] - Vermindering van de landbouwoppervlakten / sitex	
Geluid en trillingen		[OPH] - Bouw van nieuwe woningen in een lawaaierige omgeving (60 à 70dB(A)) - Verhoging van het geluidsniveau vanwege de toename van de frequentatie (verkeer & activiteiten), maar al lawaaierige context - Verdwijnen van de rustige zone van het park op het binnenterrein van het huizenblok en huizenblokken niet echt gesloten - Tijdelijk verhoogd geluidsniveau tijdens de werkfase, met mogelijke hinder voor: *de fauna (natuurreservaat) en de te beschermen akoestische comfortzone *de behouden gebouwen (scholen, woningen, ...)	
Kwaliteit van de openbare ruimten en activering van de benedenverdiepingen	[OPH/WIJZ] - Meer gemengdheid/animatie, vooral in de Britse Soldaatlaan	[OPH] - Landelijk en open karakter van de wandeling in de Vogelenzangstraat beïnvloed ter hoogte van de nieuwe wijk - Verdwijnen van het park op het binnenterrein van het huizenblok - specifieke kwaliteiten (rust/spelen) - Verdwijnen van de voetgangerswegen/binnenwegen - Verdwijnen van de achteruitbouwstroken die de straat een groen karakter en een vrij, open profiel verlenen - Verharding van de as Britse Soldaatlaan	

	Positief	Negatief	Neutraal
Luchtkwaliteit		[OPH] - Verdwijnen van beplante / boomrijke ruimten - Grotere behoefte aan verwarming en vervoer	
Veiligheid	- Gemengdheid van functies, activering van de benedenverdiepingen [OPH/WIJZ] - Toename van de frequentatie - sociale controle [OPH]	[OPH] - Geïsoleerd karakter van de nieuwe wijk in de Vogelenzangstraat - Toename van de frequentatie - ook aan de verbindingen met de omliggende wijken: de ongevalgevoelige oversteekplaats op de Lenniksebaan en de tunnel onder de Ring	
Actieve verplaatsingswijzen en openbaar vervoer		[OPH] - Ontwikkeling van woningen in toegankelijkheidszone C (ver van de metro) - Verdwijnen van doorsteken/binnenwegen voor voetgangers doorheen de huizenblokken - Toename van de frequentatie van de wegen - ook aan de verbindingen met de omliggende wijken: de ongevalgevoelige oversteekplaats voor voetgangers op de Lenniksebaan en de tunnel onder de Ring	[OPH] - Toename van de frequentatie van het OV - Grotere behoefte aan fietsparkeerplaatsen
Auto's, vrachtwagens en parkeren		[OPH] - Toename van het verkeer (+375 voertuigen tijdens de ochtendspits ./ 270 in geval van behoud of 140% meer) : grotere impact bij het in- en uitrijden van de J. Leemanslaan en in de Vogelenzangstraat - Tijdens de werkfase: meer vrachtwagens op de weg vanwege de bouwwerken en de afbraak van de bestaande wijk	[OPH] Toegenomen parkeervraag
Intermodaliteit		[OPH] Grote afstand tussen de nieuwe wijk en het huidige Cambio- en Villo!-aanbod	

	Positief	Negatief	Neutraal
Fauna en flora		[OPH] - Verharding ten nadele van de fauna en flora (+30.000m ² gebouwen, wegen) - Verdwijnen van 120 volgroeide bomen: Britse Soldaatlaan en park op het binnenterrein van het huizenblok - verlies van biotoop - Naaste omgeving van de gebouwen doorgaans netjes beplant en onderhouden - Verdwijnen van gediversifieerde hagen + kleine bomen in de uitbreidingszone van de begraafplaats - Toename van de frequentatie van het natuurreservaat, mogelijke verstoring	- Beheer van het regenwater ter plaatse in de uitbreidingszone van de begraafplaats [OPH] - Nieuw ecosystemisch evenwicht als de tuinbouwactiviteit wordt vervangen door groene ruimten in een bufferzone van 60m van het beschermde landschap [WIJZ]
Bodem en water		[OPH] - Toename van de ondoorlatendheid (+30.000m ² , of stijging van 20 naar 27% in de hele perimeter): nieuwe gebouwen en wegen, verbreding van de Vogelenzangstraat - Noodzakelijke groundbewegingen voor de nieuwe wijk (nivellering, ondergrondse parkings ...) - Specifieke ondergrondse bouwwerken vanwege de gebouwen in de bufferzone van de Vlaamse waterleiding - Verdwijnen van 120 volgroeide bomen - grote bladoppervlakte => rol in de interceptie en stockering van neerslag & bijdrage tot de bodemkwaliteit	- Tijdens de werkfase: risico van verontreiniging + nabijheid van het natuurreservaat [OPH] - Grotere volumes afvalwater die worden geloosd [OPH] - Nieuw ecosystemisch evenwicht als de tuinbouwactiviteit wordt vervangen door groene ruimten in een bufferzone van 60m van het beschermde landschap [WIJZ]
Microklimaat		[OPH] - Verharding van de perimeter gunstig voor het stedelijk hitte-eilandeffect - Verdwijnen van het park op het binnenterrein van het huizenblok (4000m ²) + 120 volgroeide bomen > het koelte-eilandeffect	[OPH] Iets hogere bouwprofielen en smallere straat (verdwijnen van de achteruitbouwstroken) > schaduwvorming
Energie		[OPH] Grijze energie gegenereerd door de afbraak van de bestaande wijk Groter hitte-eilandeffect vanwege de verharding => grotere behoefte aan klimaatregeling Groter energieverbruik in de perimeter => grotere CO ₂ -productie per jaar (maar energiezuiniger nieuwe woningen)	
Circulariteit		[OPH] Verwaarloosbaar recuperatiepotentieel in wederopbouwproject en grote hoeveelheid uitgaande materialen	[OPH/WIJZ] Gemengdheid van functies globaal gunstig voor gedeeld gebruik, maar vooral residentiële wijk

Onderstaande tabel geeft met het oog op vergelijking een beknopte visuele evaluatie van de impact van het ontwerp tot opheffing van het BBP en van de onderzochte alternatieven. Het betreft een vereenvoudiging van de eerdere analyses die niet als enige lezing van het document mag worden gebruikt⁵⁸.

	Zeer negatieve beoordeling van het criterium
	Negatieve beoordeling van het criterium
	Aandachtspunt / te nuanceren impact
	Positieve beoordeling van het criterium
	Zeer positieve beoordeling van het criterium
	Neutrale beoordeling van het criterium

	Opheffing	Behoud ⁵⁹	Wijziging
Structuur van de bebouwde en open ruimten			
Stedelijk landschap en symbolische richtpunten			
Bevolking en huisvesting			
Voorzieningen en handelszaken			
Economische activiteiten en transitie			
Geluid en trillingen			
Kwaliteit van de openbare ruimten			
Luchtkwaliteit			
Veiligheid			
Actieve verplaatsingswijzen en openbaar vervoer			
Auto's, vrachtwagens en parkeren			
Intermodaliteit			
Fauna en flora			
Bodem en water			
Microklimaat			
Energie			
Circulariteit			

⁵⁸ Een globaal positieve impact wordt aangeduid in het groen, een negatieve impact in het rood. Hoe intenser de kleur, hoe groter de impact. De oranje vakjes geven een impact aan die moet worden genuanceerd, dat wordt toegelicht in de tekst op de volgende pagina's. Een neutrale impact wordt aangeduid in het grijs.

⁵⁹ Het behoud van het BBP wordt beoordeeld in vergelijking met de bestaande toestand (hoofdzakelijk realisatie van de uitbreiding van de begraafplaats). De opheffing en wijziging van het BBP worden beoordeeld in vergelijking met het behoud van het BBP.

Scenario opheffing van het BBP

Globaal gezien stellen we vast dat de meeste **negatieve effecten** worden gegenereerd in het scenario opheffing van het BBP (maximalistisch). Deze effecten worden grotendeels gegenereerd door de verstedelijking (meer bepaald in de uitbreidingszone van de begraafplaats), met name:

- verregaande beperking van de landbouwactiviteit (landbouwtestruimte Graines de Paysans),
- kleinere verhouding van sociale woningen,
- grote afstand tussen de woningen en andere functies en het OV
- ondoorlatendheid van de bodem,
- verlies van vegetatie en dus ook van habitats,
- groter hitte-eilandeffect,
- impact op het landschap en verlies van relict-landbouwgebieden,
- verlies van bodems van goede kwaliteit,
- toename van de frequentatie van het natuurreservaat,
- lawaai, vooral tijdens de werkfase,
- aanzienlijke productie van grijze energie vanwege de afbraakwerken,
- enz.

In het geval van opheffing moet ook rekening worden gehouden met enkele **aandachtspunten (risico's)** die bij de projecten moeten worden omkaderd, met name bij de aanvraag van stedenbouwkundige vergunningen: verandering van de dialoog tussen de nieuwe volumes met potentieel hogere bouwprofielen en de bestaande goederen die zijn opgenomen in de wettelijke inventaris, grotere behoefte aan parkeerplaatsen (fietsen, auto's), meer regenwater dat afvloeit naar het natuurreservaat, risico van verontreiniging vanwege de werken... De aanbevelingen zijn samengevat in hoofdstuk IV – Deel 2.

De enige **positieve effecten** in het scenario opheffing van het BBP zijn de verduidelijking van de rechtstoestand van de uitbreidingszone van de begraafplaats ten opzichte van het GBP en de grotere gemengdheid van functies (en de daaraan verbonden activering van de benedenverdiepingen). Deze positieve effecten worden ook gegenereerd als het BBP wordt gewijzigd.

Overigens kunnen bij de opheffing van het BBP de gronden financieel worden geherwaardeerd in het voordeel van de gemeente. In de huidige toestand is de uitbreidingszone van de begraafplaats die is voorzien in het BBP immers niet bestemd voor bebouwing en kan ze dus niet financieel worden geherwaardeerd.

Behoud van het BBP

De **negatieve effecten** in het scenario behoud van het BBP hebben te maken met het feit dat het behoud van de landbouwactiviteit niet is voorzien (ze wordt vervangen door de begraafplaats als het BBP wordt gerealiseerd en blijft precair als het niet wordt gerealiseerd). De effecten betreffende de landbouw doen zich ook voor als het BBP wordt opgeheven.

Er dient opgemerkt dat het BBP in meerdere opzichten is voorbijgestreefd:

- een aantal voorschriften van het BBP zijn al impliciet opgeheven door het GBP in die zin dat ze toelaten wat het GBP verbiedt, overeenkomstig de omzendbrief nr. 15 betreffende het stelsel van de impliciete opheffing van 28/06/2001;
- de recente toekenning van een stedenbouwkundige vergunning voor de Steinerschool in de uitbreidingszone van de begraafplaats toont aan dat het BBP verouderde voorschriften bevat die niet meer overeenstemmen met de huidige stedenbouwkundige visie, met name de uitbreiding van de begraafplaats werd nooit gerealiseerd en voldoet niet meer aan een behoefte van de gemeente;

- een deel van de perimeter van het BBP ligt vandaag in natuurreservaat en beschermd landschap zodat het BBP ook in dit opzicht verouderd is;
- er dient opgemerkt dat in de uitbreidingszone van de begraafplaats de interpretatiemarge over de toepasbaarheid van het stelsel van de impliciete opheffing ten aanzien van het GBP ook blijft bestaan als het BBP wordt behouden.

Bovendien zou de volledige uitvoering van het BBP (uitbreiding van de begraafplaats) als het BBP wordt behouden **geen aanzienlijke positieve effecten** genereren in vergelijking met de bestaande toestand.

Scenario wijziging van het BBP

De enige **negatieve effecten** die worden gegenereerd in het scenario wijziging van het BBP hebben te maken met de bepaling van de bufferzone die een beperking betekent voor de landbouwactiviteit (~5.000m² minder buiten het beschermd landschap en ~8.000m² in het beschermd landschap, of ~13.000m² minder in totaal) en de gewassen op zekere afstand houdt van het Kattekasteel. Deze beperking wordt niet gerechtvaardigd door positieve effecten⁶⁰. Het beschermingsbesluit beoogt bovendien een landschap van landbouwgewassen en wallenlandschappen. Er dient opgemerkt dat het scenario opheffing van het BBP een nog grotere beperking oplegt aan de landbouw (net als het scenario behoud en volledige realisatie van het BBP). Dit negatieve effect doet zich dus niet voor in het wijzigingsscenario.

In het algemeen stellen we vast dat de meeste **positieve effecten** worden gegenereerd in het scenario wijziging van het BBP. Behalve de verduidelijking van de rechtstoestand van de uitbreidingszone van de begraafplaats ten opzichte van het GBP en behalve de grotere gemengdheid van functies en de activering van de benedenverdiepingen (elementen die we ook zien in het scenario opheffing), hebben de andere positieve effecten vooral betrekking op het behoud van een open landschap in de buurt van het natuurreservaat, de bestendiging van de landbouwactiviteit, het behoud van de parkgebieden en paden van het BBP en de handhaving van de verhouding sociale woningen.

Uit de analyse van het alternatief wijziging van het BBP blijkt dat dit de effecten van de opheffing zou beperken (met name door geen verdichting toe te laten). Bovendien zouden een aantal aanbevelingen kunnen worden geformuleerd om veel aandachtspunten weg te werken en de projecten beter te omkaderen dan de bestaande regelgevende documenten vandaag doen.

Er dient echter op gewezen dat de voordelen van de wijziging moeten worden afgewogen tegen het feit dat aan de procedure tot wijziging van een BBP bepaalde nadelen zijn verbonden, met name op het vlak van termijnen en kosten.

⁶⁰ Een dergelijke bufferzone zou interessanter zijn in geval van verstedelijking: om de verstedelijking te beperken (en dus ook de toename van de frequentatie en de daarmee gepaard gaande hinder), om de drukte op afstand te houden van het natuurreservaat of om de verstedelijking beheersbaar te houden door ze te voorzien in de buurt van het OV.

Wisselwerking tussen criteria

Onderstaande tabel identificeert de wisselwerkingen tussen de verschillende onderzochte criteria. De eventuele wisselwerkingen tussen twee criteria worden in de tabel aangeduid met een lichtgroen vakje.

Bepaalde groepen van criteria hebben de neiging om op dezelfde manier te reageren bij beoogde veranderingen: als een criterium door een bepaalde verandering wordt verbeterd, zullen ook de andere criteria door diezelfde verandering worden verbeterd. Zonder volledigheid na te streven en zonder in detail in te gaan op de effecten, is dat het geval voor de volgende groepen bij enkele grote veranderingen die worden beoogd in het scenario opheffing:

- De vermindering van de beplante open ruimten heeft een negatief effect op de volgende groep criteria:
Stedelijk landschap – Kwaliteit van de openbare ruimten – Luchtkwaliteit – Fauna en flora – Bodem en water – Microklimaat
- De bevolkingstoename heeft een negatief effect op de volgende groep van criteria:
Geluid en trillingen – Fauna en flora – Energie en een positief effect op:
Voorzieningen en handelszaken – Economische activiteiten – Activering van de openbare ruimten – Veiligheidsgevoel
- De grotere gemengdheid van functies heeft een positief effect op de volgende groep van criteria:
Bevolking en huisvesting – Voorzieningen en handelszaken – Economische activiteiten – Activering van de openbare ruimten – Veiligheid
- - enz.

De criteria hebben op verschillende vlakken een wederzijdse invloed op elkaar. De aandacht van de lezer wordt gevestigd op het systemische aspect van planologische wijzigingen.

	Structuur van de bebouwde en open ruimten	Stedelijk landschap en erfgoed	Bevolking en huisvesting	Voorzieningen en handelszaken	Economische activiteiten en transitie	Geluid en trillingen	Kwaliteit van de openbare ruimten/activering	Luchtkwaliteit	Veiligheid	Actieve verplaatsingswijzen en openbaar vervoer	Auto's, vrachtwagens en parkeren	Intermodaliteit en mobiliteitsdiensten	Fauna en flora	Bodem en water	Microklimaat	Energie	Circulariteit	Modulariteit van de ruimten
RUIMTELIJKE ORGANISATIE																		
Structuur van de bebouwde en open ruimten																		
Stedelijk landschap en erfgoed																		
STEDELIJKE DYNAMIEK																		
Bevolking en huisvesting																		
Voorzieningen en handelszaken																		
Economische activiteiten en transitie																		
LEEFMILIEU OMGEVING																		
Geluid en trillingen																		
Kwaliteit van de openbare ruimten/activering																		
Luchtkwaliteit																		
Veiligheid																		
VERPLAATSINGEN																		
Actieve verplaatsingswijzen en openbaar vervoer																		
Auto's, vrachtwagens en parkeren																		
Intermodaliteit en mobiliteitsdiensten																		
LEEFMILIEU EN KLIMAAT																		
Fauna en flora																		
Bodem en water																		
Microklimaat																		
Energie																		
CIRCULARITEIT																		
Circulariteit																		
Modulariteit van de ruimten																		

Deel 4 Identificatie van specifieke milieueffecten

De site van het ontwerp tot opheffing van het BBP is gelegen in de onmiddellijke buurt van een erkend natuurreservaat (natuurreservaat Vogelenzang) en omvat daar ook een deel van. Overeenkomstig artikel 65 van de ordonnantie betreffende het natuurbehoud wordt een dergelijk reservaat gelijkgesteld met een Natura 2000- gebied. Deze gebieden zijn bijzonder belangrijk voor het leefmilieu, zoals deze die werden aangeduid overeenkomstig de richtlijnen 79/409/EEG van de Raad van 2 april 1979 betreffende het behoud van de in het wild levende vogels en 92/43/EEG van de Raad van 21 mei 1992 betreffende het behoud van de natuurlijke habitat evenals van de ongerepte fauna en flora.

Daarom werden specifieke effecten geïdentificeerd en een passende beoordeling van de effecten opgemaakt die bij dit MER is gevoegd.

Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied is het “Hallerbos en nabije boscomplexen met brongebieden en heiden”, waarvan de “Oude Zuun” op ongeveer 2 km ten zuiden van de perimeter is gelegen en de “Wolfsputten” op ongeveer 3 km van de perimeter in Dilbeek.

Er wordt opgemerkt dat de site niet is gelegen in de onmiddellijke buurt van gebieden waarbinnen vestigingen toegelaten zijn die een risico van zware ongevallen inhouden waarbij gevaarlijke stoffen zijn betrokken in de zin van de richtlijn 96/82/EEG van de Raad van 9 december 1996 betreffende de beheersing van de gevaren verbonden aan de zware ongevallen waarbij gevaarlijke stoffen zijn betrokken, tot wijziging of opheffing van richtlijn 96/82/EG van de Raad of, indien het plan geen dergelijke gebieden omvat, gebieden die voor huisvesting zijn bestemd of door het publiek bezocht worden of een bijzondere natuurlijke waarde hebben, of die verbindingswegen bevatten en die gelegen zijn in de nabijheid van dergelijke etablissementen of gebieden waarin deze toegelaten zijn. De dichtstbijzijnde Seveso-zone ligt op de Aakaai (Comfort Energy Anderlecht), op ongeveer 2 km van de perimeter.

Milieueffectenrapport (MER) en passende beoordeling van de effecten (PBE) van de opheffing van het BBP

“Vogelenzang” KB 09.05.1959 en zijn onteigeningsplan en van de opheffing van het BBP “Vogelenzang” KB 24.07.1973 (wijzigings-BBP)

CHAPITRE IV

Conclusie, aanbevelingen en opvolgingsmaatregelen

HOOFDSTUK IV

Conclusie, aanbevelingen en opvolgingsmaatregelen

Deel 1 Conclusie en presentatie van de gekozen oplossingen

Verouderd BBP

Het BBP dateert van eind jaren 60, dus van vóór de goedkeuring van het GBP. Dat betekent dat het al meer dan 50 jaar oud is. In de loop der jaren werden andere plannen/documenten/regelgevingen uitgewerkt die het BBP overlappen:

- enkele delen van het BBP werden impliciet opgeheven door het BBP Mijlenmeers en door het GBP;
- een deel van het BBP werd met het oog op de bescherming en ontwikkeling van het groene netwerk beschermd als landschap en/of natuurreservaat;

in **die zones is het BBP dus niet meer relevant.**

Deze complexe planologische context heeft geleid tot **verschillende interpretaties** over de al dan niet toepasbaarheid van het stelsel van de impliciete opheffing ten aanzien van het GBP (Omsendbrief nr. 15 betreffende het stelsel van de impliciete opheffing van 28/06/2001), met name in de uitbreidingszone van de begraafplaats.

Bovendien zijn de **bestemmingen** van de nog niet uitgevoerde zones van het BBP (uitbreiding van de begraafplaats in het oosten en van het ziekenhuis in het westen) **niet meer aan de orde** bij projecten en beantwoorden ze niet meer aan de doelstellingen en wensen van de gemeente.

De voordelen van de opheffing

De gemengdheid van functies heeft zich in de loop der jaren ontwikkeld en wordt voorgeschreven door het GBP en vervolgens ook het GPDO (dat de residentiële wijk situeert in de LIK). Het BBP legt op het vlak van secundaire bestemmingen echter veel beperkingen op. De opheffing zou dus kunnen **leiden tot een reële ontwikkeling van een lokale kern** die niet mogelijk is zolang het BBP van toepassing is.

Technisch gezien zou de opheffing van het BBP bovendien **de planologische context** van dit zeer complexe BBP **vereenvoudigen**. De interpretatiekwestie over de impliciete opheffing van het BBP ten aanzien van het GBP zou immers wegvallen (zie eerder). Ook dient opgemerkt dat deze procedure tot opheffing van het BBP gebaseerd is op de intenties die de gemeente heeft geformuleerd in haar Gemeentelijk Ontwikkelingsplan (GemOP – 26 maart 2015), namelijk overgaan tot de juridische opschoning van haar BBP's.

Ten slotte zou de opheffing van het BBP ook de **financiële herwaardering** van de gemeentelijke gronden mogelijk maken aangezien de uitbreidingszone van de begraafplaats zou kunnen worden verstedelijkt (typisch woongebied volgens het BBP).

Controle van de resterende uitdagingen – bestaande bakens

De toepassing van het GBP in de zone die het BBP voorziet voor de uitbreiding van de begraafplaats, en meer specifiek in het deel stadslandbouw⁶¹, is een belangrijke uitdaging bij de opheffing. Door de opheffing zou deze zone immers kunnen worden verstedelijkt. **De gemeente en het Gewest (Gewestelijk Natuurplan)** willen er echter stadslandbouw ontwikkelen (landbouwtestruimte Graine de Paysans). Omdat deze gronden **gemeentelijke eigendom** zijn, kan de overheid de controle over de verstedelijking behouden, of toch zolang de meerderheid en/of het gemeentelijke beleid voor de zone niet verandert.

⁶¹ Het deel van de Steinerschool (volgens het GBP gelegen in een gebied voor voorzieningen waar sinds de jaren 70 een school staat waarvoor een vergunning werd verleend) stemt overeen met de bestaande toestand, met het GBP en met de gemeentelijke ambities voor deze zone.

Bovendien is de rest van het BBP **volledig gerealiseerd**⁶² en de residentiële wijk in het noorden volledig verstedelijkt, zodat de perimeter stedenbouwkundig kan worden omkaderd door de bestaande instrumenten (GBP, RSV en GemSV).

Daarbij komt dat in de residentiële zone de belangrijkste doelstellingen van het BBP zijn bereikt: verstedelijking van een residentiële wijk en vestiging van openbare voorzieningen. Deze **uitdagingen** werden overgenomen door het **GBP** (woongebieden met residentieel karakter en gebieden voor voorzieningen van collectief belang en van openbare diensten).

De resterende uitdagingen ten slotte van het BBP in deze residentiële wijk (voetgangerswegen, park op het binnenterrein van het huizenblok, mogelijke verdichting, ...) zijn nu kleiner gezien de toepassing van de GSV en het **algemeen voorschrift 0.6** van het GBP en gezien het feit dat een groot deel van de betreffende terreinen **gemeentelijke eigendommen** zijn.

Controle van de resterende uitdagingen - te voorziene bakens

De analyse in dit rapport bevestigt dat de opheffing van het BBP “Vogelenzang” KB 09.05.1959 en zijn onteigeningsplan en de opheffing van het BBP “Vogelenzang” KB 24.07.1973 (wijzigings-BBP) gerechtvaardigd zijn, maar alleen als de **geformuleerde aanbevelingen worden gevolgd**. Omdat de opheffing van het BBP een niet te verwaarlozen aantal milieueffecten tot gevolg heeft, moeten een aantal bakens worden voorzien om de potentiële impact van de opheffing te beperken. Details over de aanbevelingen en over het belang voor de criteria die de effecten ondergaan, vindt men in deel 2 van dit hoofdstuk.

Omdat een groot deel van de negatieve effecten van de opheffing te maken heeft met de **verstedelijking van de uitbreidingszone van de begraafplaats** werd de belangrijke aanbeveling geformuleerd om die verstedelijking te beperken⁶³ zodat ze minder ver gaat dan in het onderzochte maximalistische scenario. Die aanbeveling wordt helaas niet gedekt door een specifiek instrument, maar er zijn verschillende manieren om ze te volgen: door het **BBP te wijzigen** in plaats van op te heffen, door **bouwwrije erfdiensbaarheden** te bepalen of door **deze zone te wijzigen in het GBP**, door er bijvoorbeeld landbouwgebied van te maken.

Door in te grijpen in het **GBP** kan de kwestie van de verstedelijking van deze zone worden bekeken op schaal van het hele typisch woongebied van het BBP, wat heel belangrijk is⁶⁴.

Er dient opgemerkt dat als de gemeente zou kiezen voor een **wijziging van het BBP** er nog andere scenario's mogelijk zijn dan het scenario dat we in dit rapport hebben onderzocht: er zou enkel een deel van het BBP kunnen worden gewijzigd (gedeeltelijke wijziging), een zekere verdichting zou kunnen worden toegelaten (rekening houdend met de aandachtspunten die zijn aangehaald in dit MER), enz.

Behalve de aanbevelingen voor de **specifieke voorwaarden die moeten worden gesteld bij de aanvragen van een stedenbouwkundige vergunning**, kunnen al bepaalde stappen worden ondernomen. Er zijn verschillende manieren om bepaalde effecten te beperken door een deel van de wettelijke beschermingen voorzien in het BBP te handhaven: de voetgangerswegen in de residentiële wijk kunnen worden geformaliseerd via **erfdienstbaarheden van openbare doorgang**, de aanwezigheid van achteruitbouwstroken kan worden gegarandeerd via een rooijlijnplan, de **erkenning van de bomen en/of**

⁶² Inclusie het onteigeningsplan volgens de beschikbare gegevens.

⁶³ De voorkeur gaat nog steeds uit naar het vermijden van de impact. Bij alle stedelijke projecten, vooral de grootschalige, moet steeds worden gerechtvaardigd dat ze nodig zijn en niet kunnen worden vermeden.

⁶⁴ In de wetenschap dat geen enkel deel van dit typisch woongebied van het GBP vandaag echt geschikt is voor verstedelijking zou het inderdaad opportuun zijn om dit woongebied (minstens gedeeltelijk) in vraag te stellen bij de herziening van het GBP, rekening houdend met de huidige beperkingen (aanwezigheid van het natuurreservaat, het beschermd landschap, ...) en de gewestelijke ambities (behoud van de relict-landbouwgebieden van het Natuurplan).

bomenrijen kan ertoe leiden dat er beter rekening mee wordt gehouden (door bescherming, inschrijving op de bewaarijst, inschrijving in de wettelijke inventaris of inschrijving in de indicatieve inventaris als opmerkelijke bomen).

De onderstaande tabellen bevatten de vooropgestelde alternatieve instrumenten en geven aan welk criterium/welke criteria⁶⁵ ze kunnen omkaderen en voor welke uitdaging(en) ze kunnen worden toegepast. Enkele maatregelen zijn geen verordenende instrumenten maar een visie die geen wettelijke garanties biedt. Zeker bij vastgoedontwikkeling is dat een belangrijk aandachtspunt. In de eerste tabel geeft de laatste kolom het onderscheid aan tussen de visiedocumenten (V) en de regelgevende instrumenten (R). Een aantal instrumenten zouden vrij makkelijk kunnen verdwijnen en bieden geen garanties op lange termijn. De 4de tabel geeft het onderscheid aan tussen de planningsdocumenten op lange termijn (LT) en de instrumenten op middellange-korte termijn CMT

Wat de toepassing op de belangrijkste uitdagingen betreft, kunnen we afleiden dat:

- De bebouwbaarheid van de uitbreidingszone van de begraafplaats volledig ten laste kan worden genomen door een wijziging van het BBP of door de invoering van een bouwvrije zone. Erfpacht biedt in die zin minder zekerheid omdat bij de opheffing ervan geen effectenverslag/studie moet worden opgemaakt en ze ook niet moet worden voorgelegd aan het openbaar onderzoek. Beheersovereenkomsten bieden vaak nog minder zekerheid. Visie-instrumenten (zoals Natuurpark Land van Neerpede) zijn interessant en zeker niet verwaarloosbaar, maar bieden geen enkele wettelijke garantie.
- Het verdwijnen van de voetgangerspaden kan ten laste worden genomen door erfdiensbaarheden van openbare doorgang te vestigen (of door het BBP te wijzigen).
- Het verdwijnen van de voetgangerspaden kan ten laste worden genomen door erfdiensbaarheden van openbare doorgang te vestigen (of door het BBP te wijzigen).
- Het verdwijnen van de bouwvrije zones en hun boomrijke en beplante karakter (Britse Soldaatlaan, Madeliefjeshoek en park op het binnenterrein van het huizenblok) kan volledig ten laste worden genomen door een wijziging van het BBP. Als alternatief
 - o zou de erkenning van de bomen/bomenrijen het boomrijke karakter van de eerste 2 ruimten (Britse Soldaatlaan en Madeliefjeshoek) veiligstellen, maar het behoud van het park op het binnenterrein zou niet gegarandeerd zijn.
 - o Dat kan wel worden gegarandeerd door een bouwvrije zone in te voeren. Het zou ook kunnen worden opgenomen in het GBP, maar daar heeft de gemeente geen zeggenschap over. Visie-instrumenten (zoals het GPNO) zijn interessant en zeker niet verwaarloosbaar, maar bieden geen enkele wettelijke garantie.

⁶⁵ RO – st = Ruimtelijke organisatie – Structuur van de bebouwde en open ruimten

RO – l = Ruimtelijke organisatie – Stedelijk landschap, erfgoed en symbolische richtpunten

SD – bev = Stedelijke dynamiek – Bevolking en huisvesting

SD – v&h = Stedelijke dynamiek – Voorzieningen en handelszaken

SD – eco = Stedelijke dynamiek – Economische activiteiten en transitie

MO – g = Menselijke omgeving – Geluid en trillingen

MO – or = Menselijke omgeving – Kwaliteit van de openbare ruimten

MO – lucht = Menselijke omgeving – Luchtkwaliteit

MO – veil = Menselijke omgeving – Veiligheid

V – act = Verplaatsingen – Actieve verplaatsingswijzen en openbaar vervoer

V – a = Verplaatsingen – Auto's, vrachtwagens en parkeren

V – int = Verplaatsingen – Intermodaliteit en mobiliteitsdiensten

LK – f&f = Leefmilieu en klimaat – Fauna en flora

LK – b&w = Leefmilieu en klimaat – Bodem en water

LK – mic = Leefmilieu en klimaat – Microklimaat

LK – en = Leefmilieu en klimaat – Energie

CIRC = Circulariteit en modulariteit van de ruimten

- De verdichting van de residentiële wijk kan niet volledig ten laste worden genomen door de wijziging van het BBP (grondinnames, bouwprofielen, ...). De GSV is echter een kader dat de bouwprofielen zou beperken en de effecten zijn enkel beperkt tot deze uitdaging.

	Criteria	Uitdagingen	Tijd	Type
Wijziging van het BBP	Alle	Alle	LT	R
Rooiijplan	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/i/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

De volgende tabel toont voor elk van de instrumenten het potentieel om de negatieve effecten van de opheffing van het BBP te laste te nemen. Het betreft enkel een potentieel omdat de grootte van het effect afhangt van de manier waarop het instrument wordt toegepast (inhoud van het ontwerp tot wijziging, reikwijdte van de erfdienstbaarheden, erkenningsniveau van de bomen, inhoud van de strategische visie-instrumenten, enz.). In de bouwvrije zones is geen bebouwing toegelaten, dus ook geen eventuele landbouwgebouwen. Dat kan een rem zetten op deze economische activiteit. Zogezien moeten de grenzen van de instrumenten goed worden omkaderd.

	Opheffing van het BBP	Wijziging van het BBP	Rooilijnplan	Erfdienstbaarheid van openbare doorgang	Bouwvrije erfdienstbaarheid Naaste omgeving van de begraafplaats <u>light</u>	Bouwvrije erfdienstbaarheid Naaste omgeving van de begraafplaats <u>full</u>	Bouwvrije erfdienstbaarheid Park op het binnenterrein van het huizenblok	Circulatieplan	Erkenning van de bomen en/of van de bomenrijen	Erf pacht  KMT	Beheersovereenkomst  KMT	Aanpassing van het GPNO  KMT/ Visie	Neerpede Natuurpark ?  Visie
Structuur van de bebouwde en open ruimten		X	X	X		X	X						
Stedelijk landschap en symbolische richtpunten		X	X			X			X	X	X	X	
Bevolking en huisvesting		X				X	X					X	
Voorzieningen en handelszaken													
Economische activiteiten en transitie		X			(X)	(X)				X	X		X
Geluid en trillingen		X				X							
Kwaliteit van de openbare ruimten		X	X	X			X		X			X	
Luchtkwaliteit		X							X			X	
Veiligheid		X				X							
Actieve verplaatsingswijzen en openbaar vervoer		X		X		X							
Auto's, vrachtwagens en parkeren		X				X		X					
Intermodaliteit		X				X							
Fauna en flora		X	X		X	X	X		X	X	X	X	X
Bodem en water		X			X	X	X		X	X	X	X	
Microklimaat		X	X		X	X	X		X			X	
Energie		X				X							
Circulariteit		X											

HOOFDSTUK IV

Conclusie, aanbevelingen en opvolgingsmaatregelen

Deel 2 Aanbevelingen

Om de impact van de opheffing van het BBP op het leefmilieu te beperken, werden bij de analyse een aantal aanbevelingen geformuleerd. Ze worden hierna weergegeven in een overzichtstabel.

- De eerste kolom bevat de aanbeveling.
- De tweede kolom bevat de toepassingsmodaliteit van de aanbeveling:
 - Wijziging van het BBP = op te nemen in de voorschriften als het BBP wordt gewijzigd;
 - SV = te controleren bij het onderzoek van de aanvragen van stedenbouwkundige vergunningen en verkavelingsvergunningen;
 - Precisering van andere te nemen maatregelen of in te zetten elementen (wijziging van het BBP, erfdiensbaarheden, bescherming, gemeentelijke actie, ...).
- De derde kolom bevat het (de) criterium (criteria) waarvoor deze aanbeveling van toepassing is en geeft een aanwijzing over de potentiële andere voordelen die het volgen van de aanbeveling kan opleveren⁶⁶.
- In de laatste kolom ten slotte rangschikt de aanbevelingen volgens hun efficiëntie voor de bescherming van het leefmilieu (klasse A voor de meest efficiënte aanbevelingen, klasse C voor de minst efficiënte). Bewarende maatregelen behoren allemaal tot klasse A omdat ze slechts weinig of geen inspanning vergen en omdat de belangrijkste uitdagingen bij de opheffing van het BBP vanwege de aanwezigheid van het natuurreservaat en het beschermd landschap nauw verbonden zijn met het landschappelijke en ecologische erfgoed. Logischerwijs behoren tot klasse A ook maatregelen die niet bewarend zijn maar niet te verwaarlozen nevenwinsten opleveren voor verschillende criteria, of maatregelen die slechts weinig inspanning vergen en waarmee de bijzonder gevoelige uitdagingen bij de opheffing, vaak van ecologische aard, kunnen worden beheerst. De klassen B en C bevatten elementen met een kleinere reikwijdte (zowel in ruimte als in tijd) of een kleinere impact.

De tabel toont eerst en vooral de bewarende maatregelen (of vermijdingmaatregelen) die van groot belang zijn en steeds als eerste moeten worden vooropgesteld. Die maatregelen zijn gericht op bewaring.

Belangrijk: er bestaat nog geen instrument dat de maatregelen verordenend omkadert/voorschrijft of op lange termijn. Er blijft dus altijd een risico bestaan.

⁶⁶ RO – st = Ruimtelijke organisatie – Structuur van de bebouwde en open ruimten

RO – l = Ruimtelijke organisatie – Stedelijk landschap, erfgoed en symbolische richtpunten

SD – bev = Stedelijke dynamiek – Bevolking en huisvesting

SD – v&h = Stedelijke dynamiek – Voorzieningen en handelszaken

SD – eco = Stedelijke dynamiek – Economische activiteiten en transitie

MO – g = Menselijke omgeving – Geluid en trillingen

MO – or = Menselijke omgeving – Kwaliteit van de openbare ruimten

MO – lucht = Menselijke omgeving – Luchtkwaliteit

MO – veil = Menselijke omgeving – Veiligheid

V – act = Verplaatsingen – Actieve verplaatsingswijzen en openbaar vervoer

V – a = Verplaatsingen – Auto's, vrachtwagens en parkeren

V – int = Verplaatsingen – Intermodaliteit en mobiliteitsdiensten

LK – f&f = Leefmilieu en klimaat – Fauna en flora

LK – b&w = Leefmilieu en klimaat – Bodem en water

LK – mic = Leefmilieu en klimaat – Microklimaat

LK – en = Leefmilieu en klimaat – Energie

CIRC = Circulariteit en modulariteit van de ruimten

Algemene aanbevelingen

Aanbeveling	Toepassingsmodaliteiten
Als het BBP niet wordt opgeheven, de rechtstoestand verduidelijken ter hoogte van de uitbreidingszone van de begraafplaats (interpretatie over de toepasbaarheid van het stelsel van de impliciete opheffing is mogelijk)	Wijziging van het BBP / Wijziging van het GBP...
Erop toezien dat in de beslissingen over de bescherming van het landelijke landschap rekening wordt gehouden met het hele typisch woongebied van het GBP	Wijziging van het BBP / SV Wijziging van het GBP / ...
Dit woongebied in vraag stellen bij de herziening van het GBP.	Wijziging van het GBP

Vermijdingsmaatregelen, bewarende maatregelen

Aanbeveling	Belang / nevenwinst	Criterium	Toepassingsmodaliteiten	Klasse
Verstedelijking verbieden in de uitbreidingszone van de begraafplaats en de relict-landgebieden behouden , vooral in het zuidelijke deel	Een houdbare en beheerste verdichting garanderen en geen residentiële wijk bouwen die ver afgelegen is van het openbaar vervoer	SD – bev	Wijziging van het BBP Wijziging van het GBP Bouwvrije zone	A
	De bevolkingsdichtheid en de bediening door het openbaar vervoer op elkaar afstemmen	V – act		
	Bijkomend autoverkeer zoveel mogelijk beperken	V – a		
	Een open, landelijk landschap, de relict-landbouwgebieden behouden – overeenkomstig maatregel 7 van het Gewestelijk Natuurplan	RO – I		
	Deze zone als verbindingsgebied laten bijdragen tot de bescherming en de instandhouding van de biodiversiteit, de bescherming van de relict-landbouwgebieden, overeenkomstig maatregel 7 van het Gewestelijk Natuurplan	LK – f&f		
	De open milieus geassocieerd met de relict-landbouwgebieden maximaal behouden en zo een zekere doorlatendheid infiltratie van het water in de bodem bevorderen	LK – b&w		
	In het belang van het natuurreservaat zoveel mogelijk afstand behouden tussen een nieuwe woonwijk en het natuurreservaat (geluid, verstoring, sterfte, vertrappeling).	LK- f&f		
	In het belang van het natuurreservaat de toename van de frequentatie en dus van de bevolking in de buurt beperken	LK- f&f		
	De grondinname van de gebouwen en wegen beperken om de instandhouding / de ontwikkeling van de fauna en flora te bevorderen	LK – f&f		
	De stadslandbouw behouden en bestendigen als economische activiteit	SD – eco		
	Tijdens de werken verontreiniging van de aangrenzende milieus vermijden	LK – f&f		
	Het overstromingsgevaar (laag tot hoog) langs de Vogelzangbeek niet verhogen aangezien de collector verzadigd is	LK – b&w		
	De hydrische kenmerken van het beschermd landschap niet wijzigen	LK – b&w		

Afbraak zoveel mogelijk vermijden en het behoud van de bestaande gebouwen en de renovatie ervan aanmoedigen . Bij afbraakprojecten het energiegewicht van de hele operatie van afbraak en wederopbouw evalueren. De grondinname van de gebouwen en wegen beperken in de hele perimeter	Het energieverbruik tot een minimum beperken	LK – en	SV / Wijziging van het BBP	A
	De export en import van materialen beperken, evenals de BKG-emissies die intrinsiek verbonden zijn aan de materialen en het vervoer	CIR		
	De instandhouding / de ontwikkeling van de fauna en flora bevorderen	LK – f&f	Wijziging van het BBP	A
	De bestaande bodems van goede kwaliteit herwaarderen	LK – b&w		
De bouwvrije zones van het BBP en hun beplante en boomrijke karakter behouden (*Park binnenterrein, Britse Soldaatlaan, Madeliefjeshoek)	De afvloeiing naar de Vogelzangbeek niet verhogen	LK – b&w		
	De verscheidenheid in de openbare open ruimten behouden, met name de aanwezigheid van boomrijke parken en een meer gesloten park zoals dat op het binnenterrein van het huizenblok, en zo de bestaande typologische rijkdom aan parken vrijwaren	RO – st	Wijziging van het BBP Andere instrumenten: - De parken meer uitdrukkelijk inschrijven in het GPNO/park system, - ze opnemen als parkgebied bij de wijziging van het GBP, - Erkenning en bescherming van de bomen (zie aanbeveling ‘bescherming van de bomenrijen’)	A
	De landschappelijke rol die de open ruimten ontleen aan de bomen behouden, vooral in de Britse Soldaatlaan	RO – l		
	De kwaliteit van de leefomgeving handhaven dankzij de vegetatie van de open ruimten	LK – or		
	De aanwezigheid van een meer gesloten park, zoals het park dat het BBP voorziet op het binnenterrein van het huizenblok, behouden en de aanwezigheid van rustiger parken, met minder geluidshinder (bestaand en geïnduceerd) garanderen	LK – or		
	Het behoud van openbare groene ruimten garanderen en zo de levenskwaliteit bevorderen Voldoende openbare open ruimten met veel groen behouden, afgestemd op het aantal bewoners (houdbare en beheerste verdichting)	SD – bev		
	De vegetatiegraad maximaliseren en de diversiteit van de habitats bevorderen	LK – f&f		
	Zoveel mogelijk beplanting voorzien om het stedelijk hitte-eilandeffect te beperken	LK – mic		

De bomenrijen beschermen (met name in de Britse Soldaatlaan en de Madeliefjeshoek) en in het algemeen het behoud van volgroeide bomen bevorderen	De landschappelijke rol van de bomen behouden	RO – I	Andere instrumenten: - bescherming van de bomenrijen, - inschrijving op de bewaarlijst, - inschrijving in de wettelijke inventaris, - inschrijving in de indicatieve inventaris (als opmerkelijke bomen)	A
	Beplanting die veel schaduw bieden bevorderen om het stedelijk hitte-eilandeffect te beperken	LK – mic		
	De absorptie van verontreinigende stoffen zoals CO2 en fijn stof en de zuurstofproductie bevorderen om de luchtkwaliteit te verbeteren	MO – lucht		
	Het behoud van volgroeide bomen bevorderen en hun rol in de interceptie en stockering van neerslag rijwaren dankzij een voldoende grote bladoppervlakte & hun bijdrage tot de bodemkwaliteit	LK – b&w		
	De vegetatiegraad maximaliseren, vooral in volle grond, en de aanwezigheid van gediversifieerde habitats garanderen	LK – f&f		
	Het gezellige en centrale karakter van de Britse Soldaatlaan versterken (in lijn met de LIK voorzien in het GPDO)	LK – or		
De voorkeur geven aan het behoud van de bestaande vegetatie , o.m. de hogere plantenlagen (gediversifieerde hagen...), vooral in de uitbreidingszone van de begraafplaats.	De aanwezigheid van verschillende habitats garanderen en dus bijdragen tot de bescherming en instandhouding van de biodiversiteit (specifiek in de uitbreidingszone van de begraafplaats, verbindingszone)	LK – f&f	Wijziging van het BBP SV	A
In de uitbreidingszone van de begraafplaats niet bouwen in de buurt van de groten bomen aan de rand van de begraafplaats.	De bestaande boomkruinen vrijwaren en ervoor zorgen dat ze zich kunnen ontwikkelen, wat bijdraagt tot de bescherming en instandhouding van de biodiversiteit (specifiek in de uitbreidingszone van de begraafplaats, verbindingszone)	LK – f&f	Wijziging van het BBP SV	A
	De voordelen van de schaduw van volgroeide bomen behouden om koelte-eilanden te bevorderen	LK – mic		
In de uitbreidingszone van de begraafplaats de natuurlijke kenmerken van het terrein zoveel mogelijk behouden. (door met name grote grondwerken te verbieden die de laag teelaarde beschadigen)	De habitats vrijwaren, wat bijdraagt tot de bescherming en instandhouding van de biodiversiteit (specifiek in de uitbreidingszone van de begraafplaats, verbindingszone)	LK – f&f	Wijziging van het BBP SV	A
	De laag teelaarde niet beschadigen, kwaliteitsvolle bodems vrijwaren, de ontwikkeling van levende bodems bevorderen in samenhang met de gewestelijke strategie Good Soil.	LK – b&w		
	De stadslandbouw bestendigen als economische activiteit	SD – eco		
De aanwezigheid van achteruitbouwstroken behouden	De beplanting behouden die zeer kenmerkend is voor de open ruimten van de wijk	RO – st	Wijziging van het BBP Andere instrumenten:	B

	De landschappelijke rol, verleend door de vegetatie in de open ruimten, behouden	RO - I	Rooiijnplan	
	De kwaliteit van de leefomgeving handhaven dankzij de vegetatie van de open ruimten	LK - or		
	De vegetatiegraad maximaliseren en de diversiteit van de habitats bevorderen	LK - f&f		
	Zoveel mogelijk beplanting voorzien om het stedelijk hitte-eilandeffect te beperken	LK - mic		
In de uitbreidingszone van de begraafplaats, om grote bouwwerken in de ondergrond te vermijden in de buurt van de leiding van Eaux de Flandres, niet bouwen in de bufferzone van 15 m rond de leiding	De laag teelaarde niet beschadigen, kwaliteitsvolle bodems vrijwaren, de ontwikkeling van levende bodems bevorderen in samenhang met de gewestelijke strategie Good Soil.	LK - b&w	Wijziging van het BBP	C
	De habitats vrijwaren, wat bijdraagt tot de bescherming en instandhouding van de biodiversiteit (de uitbreidingszone van de begraafplaats is een verbindingsgebied)	LK - f&f		

Maatregelen om de effecten te verzachten

Aanbeveling	Belang / nevenwinst	Criterium	Toepassingsmodaliteiten	Klasse
Als de uitbreidingszone van de begraafplaats wordt verstedelijkt, inrichtingen voorzien die de diversificatie van de lagen en de plantensoorten bevorderen (netwerk van hagen, wallenlandschappen ...)	De diversiteit van de soorten bevorderen dankzij verschillende habitats zodat de uitbreidingszone van de begraafplaats als verbindingsgebied kan bijdragen tot de bescherming en instandhouding van de biodiversiteit	LK – f&f	Wijziging van het BBP SV	A
	Het stedelijke hitte-eilandeffect beperken	LK – mic		
	De afvloeiing en het overstromingsgevaar beperken	LK – b&w		
Als de uitbreidingszone van de begraafplaats wordt verstedelijkt, de aanplanting van grote bomen voorzien in de inrichting	Gebruik maken van hun schaduw om het stedelijke hitte-eilandeffect te beperken	LK – mic	Wijziging van het BBP SV	A
	De absorptie van verontreinigende stoffen zoals CO ₂ en fijn stof en de zuurstofproductie bevorderen om de luchtkwaliteit te verbeteren	MO – lucht		
	Gebruik maken van hun rol in de interceptie en stockering van neerslag dankzij een voldoende grote bladoppervlakte & hun bijdrage tot de bodemkwaliteit	LK – b&w		
	Bijdragen tot de diversificatie van de habitats	LK – f&f		
Bij alle projecten geïntegreerd regenwaterbeheer voorzien en de open ruimten inrichten in die zin (reservoirstructuren in de wegen, geulen, vochtige milieus...), door de verhouding actieve oppervlakten / infiltratieoppervlakten te beperken , bijvoorbeeld door een ratio SA/SI < 5 op te leggen	De diversiteit van de soorten bevorderen dankzij verschillende habitats zodat de uitbreidingszone van de begraafplaats als verbindingsgebied kan bijdragen tot de bescherming en instandhouding van de biodiversiteit	LK – f&f	Wijziging van het BBP SV	A
	In de uitbreidingszone van de begraafplaats de principes van het Natuurnetwerk van Natagora respecteren (dat is de ambitie van de beheerders van de begraafplaats).			
	Het stedelijke hitte-eilandeffect beperken	LK – mic		
	Het overstromingsgevaar (laag tot hoog) langs de Vogelzangbeek niet verhogen aangezien de collector verzadigd is	LK – b&w		
	De hydrische kenmerken van het beschermd landschap niet wijzigen	LK – b&w		

Toezien op een geïntegreerd en gedifferentieerd extensief beheer van de groene ruimten (laattijdig maaien van de weides...) en ook voorzien in de controle, het beheer en de beperking van de uitbreiding van uitheemse invasieve soorten, vooral in de uitbreidingszone van de begraafplaats	De diversiteit van de soorten bevorderen dankzij verschillende habitats zodat de uitbreidingszone van de begraafplaats als verbindingsgebied kan bijdragen tot de bescherming en instandhouding van de biodiversiteit In de uitbreidingszone van de begraafplaats de principes van het Natuurnetwerk van Natagora respecteren (dat is de ambitie van de beheerders van de begraafplaats).		LK – f&f	Wijziging van het BBP Andere instrumenten: - Beheersovereenkomst - Label Natuurnetwerk van Natagora	A
Bij de stadslandbouwprojecten landbouwpraktijken aanmoedigen die het milieu en de ecosystemen respecteren	De diversiteit van de soorten bevorderen dankzij verschillende habitats zodat de uitbreidingszone van de begraafplaats als verbindingsgebied kan bijdragen tot de bescherming en instandhouding van de biodiversiteit		LK – f&f	Wijziging van het BBP Andere instrumenten: - Beheersovereenkomst - Label Natuurnetwerk van Natagora	A
	Kwaliteitsvolle bodems bevorderen		LK – b&w		
Aangepaste verlichting voorzien door het aantal lichtbronnen te beperken en hun kenmerken aan te passen.	De lichtvervuiling beperken en dus ook de negatieve impact ervan op de biodiversiteit, met name op de vleermuizen		LK – f&f	SV	A
Om de diversiteit van de woningtypes in de perimeter te garanderen - een minimumverhouding sociale woningen opleggen bij nieuwe huisvestingsprojecten; - verschillende woningtypologieën opleggen om de aanwezigheid van eengezinswoningen te garanderen.	Beantwoorden aan de vraag naar sociale woningen		SD – bev	Wijziging van het BBP SV	A
	De menselijke omgeving beveiligen door het publiek te diversifiëren		MO – veil		
Secundaire bestemmingen toelaten (meer gemengdheid)	Het buurtaanbod aanvullen (vrije beroepen, kleine kantoren...)		SD – bev	Opheffing van het BBP – toepassing van het GBP Wijziging van het BBP	A
	De economische activiteit uitbreiden door kleine werkplaatsen, vrije beroepen, ... toe te laten die verenigbaar zijn met huisvesting		SD- eco		
	De activering van de benedenverdiepingen garanderen via met name gemengdheid van functies		LK – or		
	De menselijke omgeving beveiligen dankzij sociale controle, meer activering		MO – veil		
	Gemengdheid van functies bevorderen die gunstig is voor gedeeld gebruik		CIR		

Bij projecten een verhouding buurtvoorzieningen en buurtwinkels opleggen verdeeld over de wijken, afgestemd op de aanwezigheid van nieuwe woningen en op het residentiële karakter van de wijk	Het buurtaanbod aanvullen (kruidenierszaken, boekhandels, ...)	SD – v&h	Wijziging van het BBP SV	A
	De behoeften aan gemotoriseerde toegangen beperken	V – a		
De activering van de benedenverdiepingen garanderen (vooral in de Britse Soldaatlaan maar ook in de Vogelenzangstraat in geval van verstedelijking) met name door de toegangen en openingen adequaat in te richten	Parallel met de verhoging van de gemengdheid het gezellige en centrale karakter van de Britse Soldaatlaan versterken (in lijn met de LIK voorzien in het GPDO)	LK – or	SV	A
	De gezelligheid en het veiligheidsgevoel garanderen in de eventuele geïsoleerde nieuwe wijk in de Vogelenzangstraat	LK – or		
Toezien op de beveiliging van de verbindingen met de naburige wijken (ongevalgevoelige oversteekplaats op de Lenniksebaan, tunnel onder de Ring): inrichting, verlichting...	De menselijke omgeving beveiligen	MO – veil	Andere instrumenten: gemeentelijke en gewestelijke acties	A
Rustige gevels garanderen: het geluidsschermeffect van de gebouwen ten opzichte van de verschillende geluidsbronnen – vooral van het wegverkeer – maximaliseren (oriëntatie, plaatsing en bouwprofiel van de gebouwen, lokalisatie van de doorbrekingen van de bebouwing, technisch ontwerp (drievoudige beglazing ...))	Zorgen voor een kwaliteitsvolle woonomgeving	MO – g	SV	A
	Kwaliteitsvolle woningen aanbieden	SD- bev		
Zorgen voor een evenwichtige verdeling van de gemotoriseerde stromen tussen de verschillende in- en uitvalswegen van de wijk vanaf/naar de laan, door een coherent en functioneel circulatieplan op te stellen om de in de residentiële wijk afgelegde afstanden te beperken (voor bewoners, bezoekers, beheer van de leveringen, afvalophaling, enz.) en garandeert dat de openbare ruimte behoorlijk wordt verdeeld tussen de verplaatsingswijzen, overeenkomstig het plan Good Move en de MSW	Zorgen voor een coherente mobiliteit, rekening houdend met alle beperkingen	V – a	SV Andere instrumenten: Circulatieplan	A
In de Vogelenzangstraat , bij de heraanleg van het wegprofiel in geval van verstedelijking: Aandacht besteden aan de kwaliteit van de weg en aan de adequatie met het gebruik ervan (verbinding tussen de nieuwe wijk en de bestaande residentiële wijk en haar infrastructuur), met maximale vrijwaring van het landelijke karakter (zie Landschapshandvest van	De landschappelijke kenmerken van de straat vrijwaren	RO – I	SV	A
	Zorgen voor een kwaliteitsvolle weg voor de verplaatsing en het verblijf van de voetgangers	LK – or		
	De universele toegankelijkheid en de veiligheid van voetgangers en PBM garanderen	V – act		
	Toezien op de afstemming tussen de wegbreedte en het bestaande lokale verkeer (activiteiten in het stadion, vrije tijd, ...) en het verkeer dat zal worden gegenereerd, met	V – a		

Neerpede), met name om de universele toegankelijkheid en voldoende brede voetpaden te garanderen	ook de nodige ruimte voor het verkeer van alle weggebruikers				
Tegen elke prijs het doodlopende karakter van de Vogelenzangstraat vrijwaren, ondanks de druk van de verdichting	De akoestische comfortzone langs de Vogelzangbeek beschermen.		MO - g	Andere instrumenten: - Circulatieplan	A
	Doorgaand verkeer verhinderen dat geluidshinder zou veroorzaken voor de bewoners		MO - g		
	Doorgaand verkeer verhinderen dat geluidshinder en gevaarlijke verkeerssituaties zou veroorzaken voor het natuurreservaat		LK – f&f		
	Doorgaand verkeer verhinderen dat gevaarlijke verkeerssituaties zou veroorzaken voor de bewoners en de leerlingen		MO - veil		
In de Vogelenzangstraat , bij de heraanleg van het wegprofiel in geval van verstedelijking: Een keerruimte organiseren in de Vogelenzangstraat in de nieuwe wijk (de straat is bestemd om een doodlopende staat te blijven).	Zorgen voor een coherente mobiliteit, rekening houdend met alle beperkingen		V - a	SV Andere instrumenten: - Circulatieplan	A
Van de nabijheid van de bestaande fietsnetwerken in de buurt, zoals het fiets-GEN, de GFR en de GemFR, en van de nabijheid van de Groene Wandeling, gebruik maken als alternatief voor de auto, met name via beveiligde en doorlopende infrastructuren die de wijk verbinden met de bestaande gewestelijke infrastructuur.	Alternatieven voor de auto aanmoedigen en druk autoverkeer vermijden		V - act	Andere instrumenten: gemeentelijke acties	A
	De zachte verplaatsingswijzen bevorderen, aanmoedigen om minder fossiele brandstoffen te verbruiken om de luchtkwaliteit te verbeteren		V - a		
Bij de uitbreiding van de begraafplaats ervoor zorgen dat de omheining van de begraafplaats gunstig is voor de doorgang van de fauna (de voorkeur geven aan inheemse hagen en minstens om de 15 m openingen voorzien van minstens 15 cm ²)	Ervoor zorgen dat deze zone als verbindingsgebied kan bijdragen tot de bescherming en instandhouding van de biodiversiteit		LK – f&f	Wijziging van het BBP SV	B
Het aantal buurtvoorzieningen en -winkels verhogen, afgestemd op van het aantal bewoners	Een houdbare en beheerste verdichting garanderen		SD – bev	SV Andere instrumenten: proactief handelen van de gemeente, premies, aankoop en	B

				verhuur van ruimten ... handelsschema	
De aanwezigheid van openbare speelruimten garanderen	Erop toezien dat de openbare ruimten bijdragen tot de verbetering van de levenskwaliteit		LK – or	Andere instrumenten: gemeentelijke acties	B
	Toezen op een houdbare en beheerste verdichting, afgestemd op het aantal bewoners		SD – v&h		
Toezen op de goede integratie van nieuwe gebouwen in de bestaande context (bouwprofiel, typologie, plaatsing ...)	Toezen op de stedenbouwkundige totaalcoherentie van de residentiële wijk en op de dialoog met het bestaande		RO – s	SV	B
	Toezen op de dialoog tussen de nieuwe gebouwen en de bestaande elementen, vooral deze die zijn opgenomen in de wettelijke inventaris van het erfgoed (de school Les Asters en hetingangspaviljoen van de begraafplaats). Toezen op een goede schaalverhouding		RO – l		
De bouwprofielen beperken	Geen te grote slagschaduwen en ongewenste windeffecten veroorzaken		LK– mic	SV en VV GSV	B
	Toezen op de totaalcoherentie van de wijk en op een goede schaalverhouding tussen de nieuwe en de bestaande gebouwen.		RO – s		
	De menselijke schaal van de wijk behouden (max. G+4)		LK – or		
Open bouwlijnen behouden om de mobiliteit van de fauna te bevorderen, maar voldoende gesloten om rustige gevels te garanderen voor de woningen	De ecologische verbindingen bevorderen		LK – f&f	SV en VV	B
	Een geluidsscherm creëren ten opzichte van de Ring		b		
Een compromis vinden voor de plaatsing van de gebouwen om optimaal te profiteren van schaduw die koelte brengt, maar toch ook een oordeelkundige bezonning te genieten (passieve zoninval, bezonning van de leefruimten, van de groene ruimten...)	Bij het ontwerp van de projecten maximaal gebruik maken van de schaduw en bezonning		LK– mic	SV en VV	B

De weerkaatsingscoëfficiënt van de gebruikte materialen optimaliseren	Het hitte-eilandeffect beperken		LK– mic	SV	B
De aanwezigheid garanderen van voetgangerspaden	Het netwerk van de openbare ruimten behouden		RO – s	Wijziging van het BBP Andere instrumenten: Bouwvrije erfdienstbaarheid	B
	De voetgangerstrajecten voor wandelen en verblijf bevorderen		LK – or		
	De verplaatsingen van voetgangers bevorderen, met name zorgen voor binnenwegen op de dagelijkse verplaatsingen naar de openbaarvervoershals		V – act		
De nodige middelen voorzien om het parkeren van gemotoriseerde voertuigen (woningen, leveringen, voorzieningen) zo goed mogelijk te organiseren , om te voldoen aan de behoeften maar ook om de hinder verbonden aan de leveringen te beperken en de openbare weg niet te blokkeren, om gedeeld gebruik mogelijk te maken.	Toezen op de adequatie tussen aanbod en behoeften		V – a	Wijziging van het BBP SV en VV	B
	De geluidshinder verbonden aan de leveringen beperken en toezien op het behoud van een gezellige openbare ruimte		MO – g		
Het fietsparkeeraanbod afstemmen op de vraag en in de buurt van de handelszaken en voorzieningen ook parkeerplaatsen voor bakfietsen voorzien.	Toezen op de adequatie tussen vraag en aanbod van openbaar vervoer, alternatieven voor de auto aanmoedigen		V – act	Andere instrumenten: gemeentelijke acties	B
	De zachte verplaatsingswijzen bevorderen, aanmoedigen om minder fossiele brandstoffen te verbruiken om de luchtkwaliteit te verbeteren		V – a		
Aanmoedigen om het gebruik van fossiele brandstoffen te beperken, met name aan de residuele energievraag voldoen met hernieuwbare energiebronnen	Een betere luchtkwaliteit bevorderen en de BKG-emissies beperken		MO – lucht	SV en VV – EPB	B
Opleggen dat bij elke inrichting van de openbare ruimte, elke nieuwbouw of renovatie de circulariteitsprincipes worden toegepast (omkeerbaarheid, hergebruik, enz.).	Toezen op duurzame inrichtingen en zo de behoefte aan herinrichting, en dus de BKG-emissies (uitgaande en inkomende materialen, vervoer, ...), beperken		CIR	Wijziging van het BBP SV en VV Andere instrumenten: gemeentelijke acties	B

In geval van verstedelijking zorgen voor aangepaste infrastructuur voor voetgangers: - zorgen voor de universele toegankelijkheid en veiligheid van voetgangers en PBM tussen de stedelijke buurtfuncties en de bewoners (metrohaltes, speelpleinen) maar ook voor verbindingen met de aangrenzende wijken; - garanderen dat de voetgangers PLUS- en COMFORT-wegen in de residentiële wijk aan hoge inrichtingsnormen voldoen voor de volgende criteria: afmetingen aangepast aan de stromen, vlakke en comfortabele wegen met een correcte grip, platformen en andere inrichtingen om de toegankelijkheid voor PBM te waarborgen. - voldoende brede, comfortabele en kwaliteitsvolle voetpaden voorzien (minstens 2 m) - In het algemeen de richtlijnen volgen van het Handvest van de verhardingen voor voetgangersvoorzieningen in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest en van het Cahier Voetgangerstoegankelijkheid 2024 en het Landschapshandvest van Neerpede (OPN).	Toezien op kwaliteitsvolle verplaatsingen voor de actieve verplaatsingswijzen		V - act	SV en VV	C
De voetgangerswegen verlichten, met name deze die leiden naar de metrostations	De menselijke omgeving beveiligen		MO - veil	Andere instrumenten: gemeentelijke (en desgevallend gewestelijke) acties	C
Het aanbod van intermodaliteitsdiensten in de wijk versterken door het bestaande aanbod uit te breiden of door nieuwe strategische plaatsen op te leggen (in samenhang met de ligging van de functies die worden ontwikkeld in het project), gedeelde infrastructuur voorzien voor het publiek (dropzones, deelauto's, deelfietsen, elektrische laadpaal, enz.), met name aan het metrostation Eddy Merckx en zijn interface met de wijk (mobility hub).	Toezien op de adequatie tussen vraag en aanbod, alternatieven voor de auto aanmoedigen		V - int	Andere instrumenten: gemeentelijke acties	C
	De zachte verplaatsingswijzen bevorderen, aanmoedigen om minder fossiele brandstoffen te verbruiken om de luchtkwaliteit te verbeteren		V - a		
Het potentieel onderzoeken om in de uitgebreide wijk warmtenetten te installeren waarmee de gemengde functies (industrie, ziekenhuis, ...) het verbruik en de energie-uitwisselingen (overdag/s'avonds) kunnen	Het energieverbruik en de BKG-emissies beperken		LK - en	Andere instrumenten: proactief handelen van de gemeente en het Gewest (studies,	C

optimaliseren (de uitvoerbaarheid onderzoeken gezien de afstand tussen de functies).				tests,, ...) in samenspraak met Leefmilieu Brussel	
In geval van afbraak van de residentiële wijk, opleggen om een inventaris op te maken van de herbruikbare materialen; ook als ze niet ter plaatse kunnen worden gerecupereerd, kunnen ze misschien elders worden hergebruikt;	De BKG-emissies beperken		CIR	Wijziging van het BBP SV	C
In geval van afbraak van de residentiële wijk, opleggen dat een afvalbeheersplan wordt opgemaakt voor de werven	De BKG-emissies beperken		CIR	SV en VV	C
De functionele omkeerbaarheid van de bebouwde en onbebouwde ruimten bevorderen.	De BKG-emissies beperken		CIR	Wijziging van het BBP SV	
De duur van de lawaaierige werkfasen beperken en bepaalde etappes van het project aanpassen in de tijd (fasering van de werken), afhankelijk van de broedperiode, migratie, ...	Zorgen voor een kwaliteitsvolle woonomgeving		MO – g	SV en VV	C
	De impact op het natuurreservaat en de te beschermen akoestische comfortzone beperken		MO – g		
	De impact op de fauna en flora beperken (broedperiode, migratie, enz.)		LK – f&f		
Tijdens de werken een logistiek plan opmaken om de impact van het vrachtverkeer in de wijk te beperken.	Ervoor zorgen dat alle weggebruikers zich zo vlog mogelijk kunnen verplaatsen		V – a	SV en VV	C
De grondinname van de werken beperken Gevoelige biotopen in de buurt van de werkzones definiëren, afbakenen en aanduiden; Algemene maatregelen voor milieubescherming nemen, het verkeer van de werktuigen buiten de afgebakende zones en het onopzettelijk vernietigen van biotopen vermijden	Tijdens de werken verontreiniging van de aangrenzende milieus vermijden		LK – f&f	SV/ MV	C

HOOFDSTUK 4

Conclusie, aanbevelingen en opvolgingsmaatregelen

Deel 3

Opvolgingsmaatregelen

Aan de nauwkeurige evaluatie van de evolutie van een site met behulp van opvolgingsmaatregelen kunnen aanzienlijke middelen verbonden zijn. Een mogelijke opvolgingsmaatregel is de berekening van indicatoren. Afhankelijk van de keuze van de indicatoren, bijvoorbeeld indicatoren die worden bijgewerkt door de gewestelijke instanties en waarneembaar zijn op schaal van het plan, is dat minder complex en minder tijdrovend.

Ter herinnering: tijdens de diagnose werden een aantal indicatoren geïdentificeerd die voor enkele criteria becijferde referentiewaarden opleveren. Deze indicatoren gelden hier als mogelijk opvolgingsmiddel bij de opheffing of bij de wijziging van het BBP. Ze geven immers een beeld van de voornaamste effecten van de evolutie van de zone waarop het ontwerp tot opheffing van het BBP betrekking heeft en tot op zekere hoogte van de efficiëntie van de aanbevelingen die erin zijn opgenomen, en bovendien ook van eventuele effecten die in deze studie niet werden voorzien.

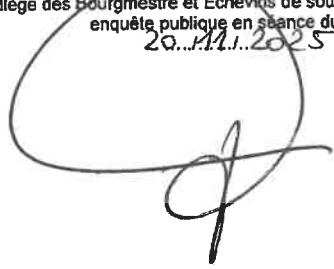
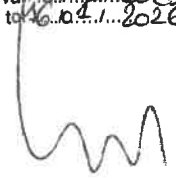
Zoals altijd als wordt gewerkt met indicatoren, moeten de resultaten voorzichtig worden geïnterpreteerd. Ze tonen immers slechts een deel van de werkelijkheid. Het is bijvoorbeeld niet mogelijk om becijferde indicatoren te bepalen voor criteria die betrekking hebben op kwaliteit. Voor een aantal van die criteria kunnen dus geen opvolgingsindicatoren worden bepaald. Voor andere criteria zijn enkele voorgestelde indicatoren niet becijferd, maar houden ze rekening met de kenmerken van bepaalde locaties of evalueren ze bijvoorbeeld die kenmerken.

Van sommige indicatoren zal de waarde evolueren zonder dat de opheffing of de wijziging van het BBP een reële impact heeft op de zone. Afhankelijk van de bron en de nauwkeurigheid van de gegevens kunnen ze immers betrekking hebben op een ruimere perimeter dan de zone die wordt gedekt door het BBP, onder meer vanwege de beperkte oppervlakte van de perimeter. Andere projecten in de omgeving kunnen dus een invloed hebben op bepaalde indicatoren en de gedeeltelijke opheffing of de wijziging van het BBP als dusdanig zal soms een beperkte impact hebben op deze indicatoren.

De hierna volgende tabel bevat de voorgestelde indicatoren, het criterium/de criteria die eraan verbonden zijn, de berekende waarde in de bestaande toestand en de gegevensbronnen die moeten worden aangewend om de evolutie van de indicatoren te berekenen.

Geïmpacteerd/opgevolgd criterium	Indicator	Waarde in de bestaande toestand	Gegevensbron
Structuur van de bebouwde en open ruimten	Aandeel van de open ruimten binnen de perimeter van het BBP	95,5%	Urbis / Stedenbouwkundige vergunning
	Grondinnamecoëfficiënt (V/G) in de typische woongebieden en de gebieden voor voorzieningen	16,5%	Urbis / Stedenbouwkundige vergunning
	Percentage beplanting van de perimeter	74%	Kaart "Vegetatie 2021" Geodata Leefmilieu Brussel / Stedenbouwkundige vergunning
Bevolking en huisvesting	Bevolkingsdichtheid in de wijk	805,29 inw./km ²	BISA
	% sociale of daarmee gelijkgestelde woningen in de perimeter	23,81%	BISA / Vergunningen en OVM
	Percentage woonoppervlakten in de perimeter die op minder dan 5 min. wandelen van minstens drie van de volgende "diensten" zijn gelegen: metrostation, school, openbaar park	60%	Stedenbouwkundige vergunning
Voorzieningen en handelszaken	Aantal kinderopvangplaatsen per kind jonger dan 3 jaar	Wijk Vogelenzang - Erasmus: 2,65	BISA
	Relatieve opvangcapaciteit van de kleuterscholen op het grondgebied	Wijk Vogelenzang - Erasmus: 4,24 (leerlingen / kinderen)	BISA
	Relatieve opvangcapaciteit van de lagere scholen op het grondgebied	Wijk Vogelenzang - Erasmus: 4,45 (leerlingen / kinderen)	BISA
	Gebied met een tekort aan groene ruimten	Op schaal van de perimeter van de opheffing: nee	Geodata van Leefmilieu Brussel
	Gebied met een tekort aan speelruimte	Op schaal van de perimeter van de opheffing: nee	Leefmilieu Brussel
	Aantal voor het publiek toegankelijke groene ruimten	Op schaal van de perimeter van de opheffing: 5	Geodata van Leefmilieu Brussel
	Aantal buurtwinkels:	Op schaal van de perimeter van de opheffing: 0	Hub.brussels of stand van zaken
Economische activiteiten en transitie	Oppervlakte van de perimeter die wordt ingenomen door landbouw:	2,6%	Urbis

Geluid en trillingen	Percentage van de perimeter dat is gelegen in een zone met een Lden multiblootstelling hoger dan 65 dB	9,3%	Berekening op basis van de geodata van Leefmilieu Brussel
Kwaliteit van de openbare ruimten voor verplaatsing en verblijf	Groene indruk van de wegen: Hoog (gemiddelde score:	5 op 9	Methode Leefmilieu Brussel
Auto's, vrachtwagens en parkeren	Gemiddelde bezettingsgraad van de parkeerplaatsen op de openbare weg binnen de perimeter: - 5u- 7u: 23% - 10u- 12u: 35% - 15u- 17u: 35% - 20u- 22u: 26%		MobiGis
Bodem, water, microklimaat, fauna en flora	Ondoorlaatbaarheid van de perimeter	20%	Kaart van de ondoorlatende oppervlakken, Geodata Leefmilieu Brussel
	Aantal bomenrijen - in de Britse Soldaatlaan 98 - in het park op het binnenterrein van het huizenblok 20		Luchtfoto
	Zone van de perimeter gelegen in gebied met overstromingsgevaar	7790m ²	Geodata Leefmilieu Brussel
	Zie ook de passende beoordeling van de effecten voor het thema fauna & flora		

BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST GEMEENTE ANDERLECHT BIJZONDER BESTEMMINGSPLAN Gemeentelijk nummer: PPAS A10 Gewestelijk nummer: AND 0021 008	REGION DE BRUXELLES-CAPITALE COMMUNE D'ANDERLECHT PLAN PARTICULIER D'AFFECTATION DU SOL Numéro communal : PPAS A10 Numéro régional : AND 0021 008
Projet de dossier d'abrogation totale du PPAS « Vogelenzang (Quartier) » AR 09/05/1959 et son plan d'expropriation ainsi que l'abrogation totale du PPAS « Vogelenzang (Quartier) » AR 24/07/1973 (modificatif) avec un RIE accompagné d'une EAI. Opgemaakt door de Projectauteur Bureau d'études BRAT Studiebureau 45, rue Dautzenberg – 1050 Bruxelles 45 Dautzenbergstraat – 1050 Brussel www.bratorjects.be info@bratorjects.be 02/648.67.70	Ontwerpdossier van de volledige opheffing van het BBP "Vogelenzang (Wijk)" KB 09/05/1959 en het onteigeningsplan ervan, evenals de volledige opheffing van het BBP "Vogelenzang (Wijk)" KB 24/07/1973 (wijziging) met een MER vergezeld van een PBE. Dressé par l'auteur de projet brat
Gezien en voorlopig goedgekeurd door de Gemeenteraad: de Gemeenteraad geeft het College van Burgemeester en Schepenen opdracht het ontwerpplan te onderwerpen aan een openbaar onderzoek op de zitting van 20.11.2025  In opdracht, Le Président du Conseil Communal, De Voorzitter van het Gemeenteraad, Gaëtan Van GOIDSENHOVEN	Vu et adopté provisoirement par le Conseil communal : le Conseil communal charge le Collège des Bourgmestre et Echevins de soumettre le projet de plan à enquête publique en séance du 20.11.2025  Par Ordonnance : Le Secrétaire communal, De Gemeentesecretaris, Marcel VERMEULEN
Het College van Burgemeester en Schepenen bevestigt dat onderhavig ontwerpplan ter inzage van het publiek op het Gemeentehuis werd neergelegd van 09.12.2025 tot 16.12.2026  In opdracht, Le Bourgmestre, De Burgemeester, Fabrice CUMPS	Le Collège des Bourgmestre et Echevins certifie que le présent projet de plan a été déposé à l'examen du public à la Maison Communale du 09.12.2025 au 16.12.2026  Par Ordonnance : Le Secrétaire communal, De Gemeentesecretaris, Marcel VERMEULEN
Gezien en definitief goedgekeurd door de Gemeenteraad op de zitting van 16.12.2026 In opdracht, Le Président du Conseil Communal, De Voorzitter van het Gemeenteraad, Gaëtan Van GOIDSENHOVEN	Vu et adopté définitivement par le Conseil communal en séance du 16.12.2026 Par Ordonnance : Le Secrétaire communal, De Gemeentesecretaris, Marcel VERMEULEN
Gezien om te worden gevoegd bij het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 16.12.2026 De Minister-President	Vu pour être annexé à l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 16.12.2026 Le Ministre-Président