

Milieueffectenrapport

Niet-technische samenvatting

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

Niet-technische samenvatting van het MER Plateau van Stokkel

ERU, 05/09/2024

VOOR DE GEMEENTE SINT-PIETERS-WOLUWE

MILIEUEFFECTENRAPPORT BIJ DE ZONALE GEMEENTELIJKE STEDENBOUWKUNDIGE VERORDENING

PLATEAU VAN STOKKEL

Niet-technische samenvatting

STUDIE UITGEVOERD DOOR

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

Contact :

info@eru-urbanisme.be

Auteurs:

Marie Demanet

Catherine De Zuttere

Charlotte Mauquoy

Nuno Pinto da Cruz

En de medewerking van:

Julien Cot

Lisa Lévy



Voor de gemeente Sint-Pieters-Woluwe

INHOUD

HOOFDSTUK 1. PRESENTATIE VAN het ontwerp.....	3
1.1. CONTEXT.....	3
1.2. PERIMETER VAN HET PROJECT.....	4
1.3. STRATEGISCHE DOELSTELLINGEN DIE DOOR DE VERORDENING WORDEN NAGESTREEFD	5
HOOFDSTUK 2. DIAGNOSE VAN DE BESTAANDE SITUATIE	6
2.1. METHODOLOGIE VOOR HET VASTSTELLEN VAN DE BESTAANDE SITUATIE.....	6
2.2. SAMENVATTING VAN DE BESTAANDE JURIDISCHE SITUATIE	6
2.3. OVERZICHT VAN DE FEITELIJKE BESTAANDE SITUATIE.....	8
2.3.1. De gebouwde omgeving.....	8
2.3.2. Bodem en grondwater	9
2.3.3. Hydrologie	10
2.3.4. Biodiversiteit	10
2.3.5. Lucht en klimaat	11
2.3.6. Geluid	12
2.3.7. Energie.....	12
2.3.8. Afval.....	13
2.3.10. Sociale en economische domein	14
HOOFDSTUK 3: BEPALING VAN DE MILIEUEFFECTEN	15
3.1. METHODOLOGIE VOOR HET BEPALEN VAN DE MILIEUEFFECTEN	15
3.2. BEOORDELING VAN DE IMPACT	16
3.2.1. De gebouwde omgeving.....	16
3.2.2. Bodem	18
3.2.3. Hydrologie	19
3.2.4. Biodiversiteit	20
3.2.5. Lucht en klimaat	22
3.2.6. GeluidSomgeving.....	23
3.2.7. Energie.....	24
3.2.8. Afval, milieueffecten	26
3.2.9. Mobiliteit	27
3.2.10. Sociale en economische domein	27
3.2.11. Samenvattende tabel van de effecten per thema en per artikel van de verordening.....	29
3.3 AANBEVELINGEN	32

Water en grond	32
Biodiversiteit	32
Geluidsomgeving	32
Energie.....	32
Circulair afvalbeheer	33
HOOFDSTUK 4: CONCLUSIES	33

HOOFDSTUK 1. PRESENTATIE VAN HET ONTWERP

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

1.1. CONTEXT

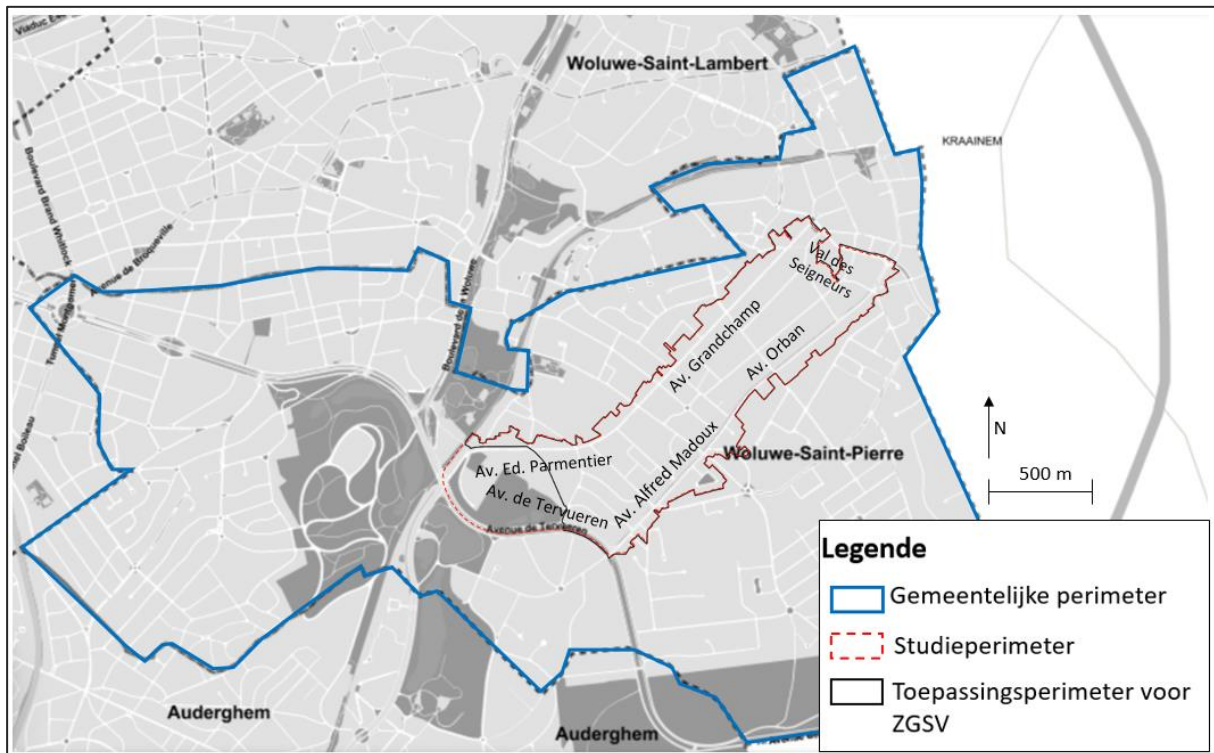
De gemeente Sint-Pieters-Woluwe heeft een gemeentelijke stedenbouwkundige verordening opgesteld voor het gebied dat bekend staat als het “Plateau van Stokkel”. Het is gebaseerd op artikel 92 van de BWRO, dat bepaalt dat de bepalingen met betrekking tot de ontwikkeling van specifieke bestemmingsplannen van toepassing zijn op de ontwikkeling van gemeentelijke stedenbouwkundige voorschriften (in het bijzonder artikel 44 §1). De gemeente Sint-Pieters-Woluwe heeft het stedenbouwkundig bureau ERU¹ de opdracht toevertrouwd om zijn ZGSV en zijn rapport over de milieueffecten (MER) te ontwikkelen.

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

Het ontwikkelingsproces van de regelgeving volgt een **iteratieve methodologie** tussen de ontwikkeling van de verordening en het daaraan verbonden MER. De analyses van het MER zullen de potentiële negatieve impact van de ZGSV op het milieu bepalen, evenals de wenselijke aanpassingen van de ontwerpverordening.

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

1.2. PERIMETER VAN HET PROJECT



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

De **perimeter van de zonale gemeentelijke stedenbouwkundige verordening (ZGSV)** betreft de site van het plateau van Stokkel, gelegen binnen de gemeente Sint-Pieters-Woluwe en begrensd door de volgende wegen: Edmond Parmentierlaan, Grandchamplaan, Herendal, Orbanlaan, Alfred Madouxlaan, Tervurenlaan, Kastanjebomenlaan, Oranjelaan, inclusief hun respectievelijke boorden en percelen, maar met uitzondering van het Parmentierpark dat geklasseerd is. Vanwege hun erfgoedkwaliteiten werden eveneens twee percelen aan de Boomkleverlaan (polisnummers 11 en 13) aan de perimeter toegevoegd.

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

Met andere woorden: de onderstaande kaart geeft de **onderzoekspereimeter aan** (in het rood, op alle kaarten in het document), die niet de perimeter van de stedenbouwkundige verordening zal vormen

(in het zwart, op de kaart in Figuur 1). In het zuidwesten was het Parmentierpark opgenomen in de MER-studieperimeter, maar is uitgesloten van de ZGSV-perimeter.

1.3. STRATEGISCHE DOELSTELLINGEN DIE DOOR DE VERORDENING WORDEN NAGESTREEFD

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

- **Grote homogeniteit in de stedelijke morfologie**
- **Een bijzonderheid van halfvrijstaande gebouwen**
- **Een opmerkelijk natuurlijk erfgoed**
- **Een percelenbestand gekenmerkt door grote dimensies**

Ter herinnering: in de ZGSV zijn in de wijk vier classificatiecategorieën van gebouwen en de gebouwde omgeving is gedefinieerd op basis van hun erfgoedwaarde. De 4 categorieën zijn als volgt:

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

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

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

HOOFDSTUK 2. DIAGNOSE VAN DE BESTAANDE SITUATIE

2.1. METHODOLOGIE VOOR HET VASTSTELLEN VAN DE BESTAANDE SITUATIE

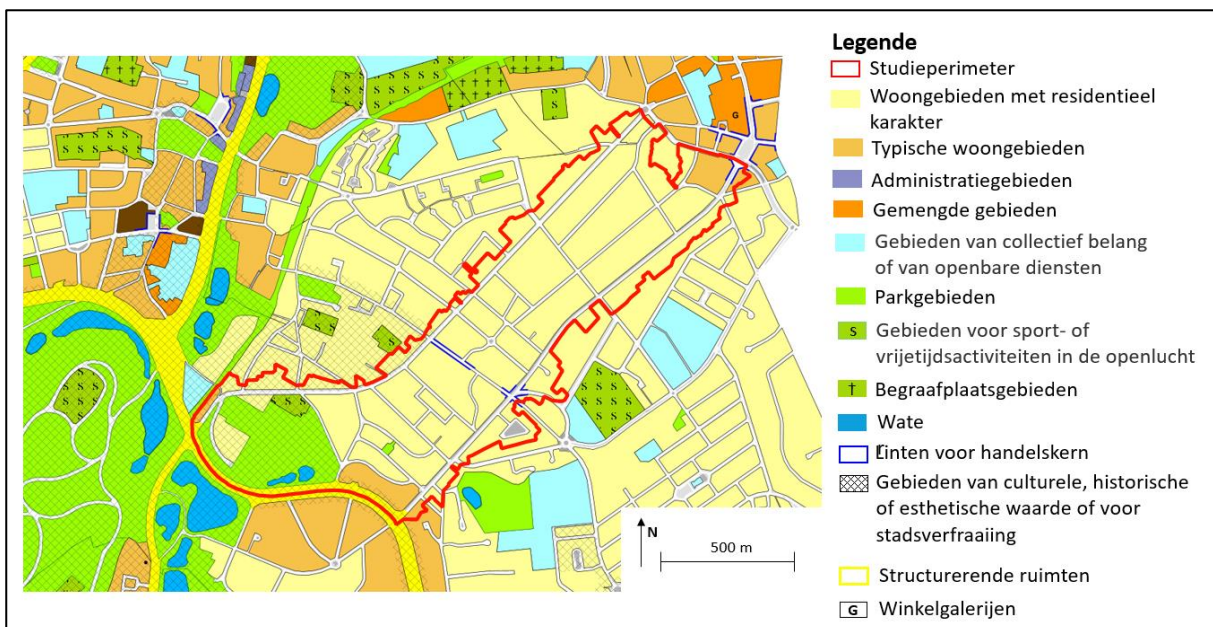
De eerste stap van het MER bestond uit het uitvoeren van een diagnose van de bestaande juridische situatie (alles wat bestaat in termen van regelgeving) en de bestaande situatie in feite (alles wat bestaat buiten de regelgeving) van het gebied dat onder de ZGSV valt. Voor dit werk zijn verschillende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

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

2.2 SAMENVATTING VAN DE BESTAANDE JURIDISCHE SITUATIE

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

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



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

- **Bijzondere bestemmingsplannen (BBP):** opgesteld door de gemeente, zij stellen de regels voor het grondgebruik vast op wikschaal. Drie BBPs grenzen aan de lanen aan de rand van de

zone (BBP IX-6, BBP VIII/2, BBP XI/7). Ze zijn echter allemaal oud en betreffen slechts enkele percelen in de omgeving.

- **De Gewestelijke stedenbouwkundige verordening (GSV):** de GSV vertelt ons welke ontwikkelingsbepalingen van kracht zijn op regionaal niveau. De GSV die momenteel van toepassing is dateert van 3 januari 2007. Een ontwerp van nieuwe verordening werd in eerste lezing goedgekeurd door de Brusselse Regering op 10 november 2022 en de inwerkingtreding ervan wordt verwacht in 2024. Ter verduidelijking: de uitdrukking “*ontwerp van het nieuwe GSV*” zal in de rest van het MER worden gebruikt telkens wanneer wordt verwezen naar de nieuwe versie van de GSV, die in eerste lezing op 10 november 2022 is aangenomen. De uitdrukking “*huidige GSV*” kwalificeert de versie die momenteel van kracht is van de GSV, namelijk die van 3 januari 2007.
- **De Gemeentelijke stedenbouwkundige verordening (GemSV):** De GemSV, die de planbepalingen dit keer op gemeentelijk niveau vastlegt, werd geanalyseerd om de eisen te kennen die voor de wijk gelden.
- **De verschillende klasseringen en inventarissen voor de bescherming van bouwkundig en natuurlijk erfgoed zijn:**
 - Voor bouwkundig erfgoed is er binnen ons studiegebied slechts één **monumentaal pand aanwezig**. Het is een modernistisch huis van architect Émile Goffay, gelegen aan de Hockeylaan 43. Bovendien is een aanzienlijk aantal gebouwen (318) tot nu toe opgenomen in de **Online Inventaris van het Bouwkundig Erfgoed**.
 - Wat natuurlijk erfgoed betreft, profiteert **geen enkele boom** van erfgoedbescherming; Vier daarvan zijn (of waren) wel opgenomen op **de beschermingslijst**. Vijftien bomen zijn opgenomen in de online inventaris opgesteld door het Gewest, 1 is een boom van de toekomst, 4 zijn opgenomen op de beschermingslijst (waarvan 1 geveld), 76 zijn opgenomen in de wettelijke inventaris (waarvan 3 geveld), 33 zijn geïnventariseerd maar geveld. Bovendien is het Parmentierpark (16 ha) sinds het decreet van 17 december 1981 **als site beschermd**. Daarnaast wordt een deel ten zuiden van het Parmentierpark, in toepassing van de Europese Habitatrictlijn 92/43, **geïntegreerd in het volgende gebied: Natura 2000 – complex Zoniënwood – Woluwevallei** (BE1000001 ZSC I). Binnen de perimeter van het onderzoek valt ook het station IB.8 'Parmentierpark'.

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

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

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

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

2.3. OVERZICHT VAN DE FEITELIJKE BESTAANDE SITUATIE

2.3.1. DE GEBOUWDE OMGEVING

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

Qua **gebouwmorfologie wordt** het aanzien van de Plateau van Stokkel-wijk in grote mate bepaald door twee gebouwtypologieën:

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

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

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

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

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

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

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

2.3.2. BODEM EN GRONDWATER

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

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

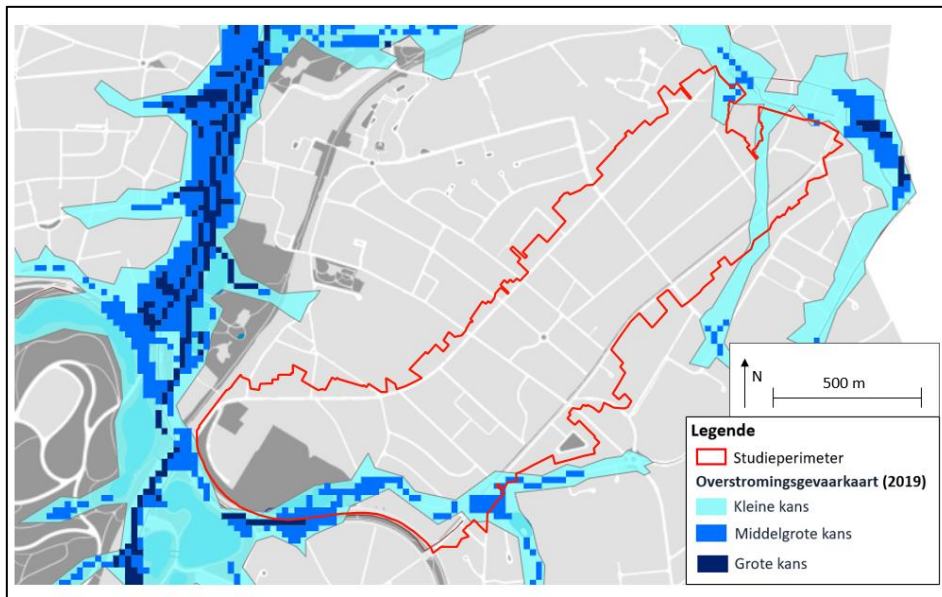
Met uitzondering van het zeer beperkte deel van de wijk dat deel uitmaakt van de sector Woluwelaan, vertoont het plateau van Stokkel dus delen met ondoordringbare oppervlakken die lager zijn dan het regionale gemiddelde en de mediaan (gemiddelde van 46% en mediaan van 59% in 2006). Deze waarneming wordt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

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

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

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

2.3.3. HYDROLOGIE



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

De **wateroppervlakken** en waterlopen van het plateau van Stokkel bevinden zich in het Parmentierpark dat is uitgesloten van het toepassingsgebied van de ZGSV. De regels die van toepassing zijn, zijn die van aangewezen gebieden en Natura 2000-gebieden.

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

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

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

2.3.4. BIODIVERSITEIT

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

Gelegen binnen de tweede ring van Brussel, bevindt de site zich in de **Beschermingszone Groene Stad van de Tweede Ring**, gekenmerkt door *“een “poreus” stedelijk weefsel als onderdeel van een over het algemeen hoogwaardige groene omgeving.”*

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

Het terrein kenmerkt zich vooral door een **hoge mate van groen** (60 tot 100% beplanting per blok). Het plateau van Stokkel heeft ook talrijke **concentratiegebieden van bomen**, zowel in het Parmentierpark als op de rest van het plateau.

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

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

2.3.5. LUCHT EN KLIMAAT

Lucht

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

Klimaat

De gebouwen in het studiegebied liggen ver van elkaar en zijn klein van formaat. Het gebied kent geen schaduwproblemen. De gebouwblootstelling is gemiddeld, van het type plateau, met een evenwicht tussen gebouwen en planten. Ondanks de plateausituatie zijn er geen problemen met overmatige wind gemeld.

Het ZGSV-project ligt in een koeler gebied vergeleken met de rest van de Brusselse regio. Dankzij het natuurlijke erfgoed en de beperkte verharding vertegenwoordigt het studiegebied een eiland van stedelijke frisheid. De temperatuur ligt er gemiddeld 2 graden lager dan in het stadscentrum.

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

2.3.6. GELUID

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

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

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

2.3.7. ENERGIE

Het **GPDO** onderstreept de noodzaak om de inspanningen van de regio om het energieverbruik terug te dringen en hernieuwbare energiebronnen te ontwikkelen voort te zetten.

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

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

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

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

Voorzienbare situatie: Energie-efficiëntie is meer dan ooit een uitdaging voor de Brusselse gebouwen, die vandaag kadert in de gewestelijke Renolution-strategie. Het oplossen van de uitdagingen rond erfgoed die voortvloeien uit de renovatie van gebouwen en de installatie van installaties voor energieopwekking zal van fundamenteel belang zijn in het geval van het studiegebied.

2.3.8. AFVAL

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

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

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

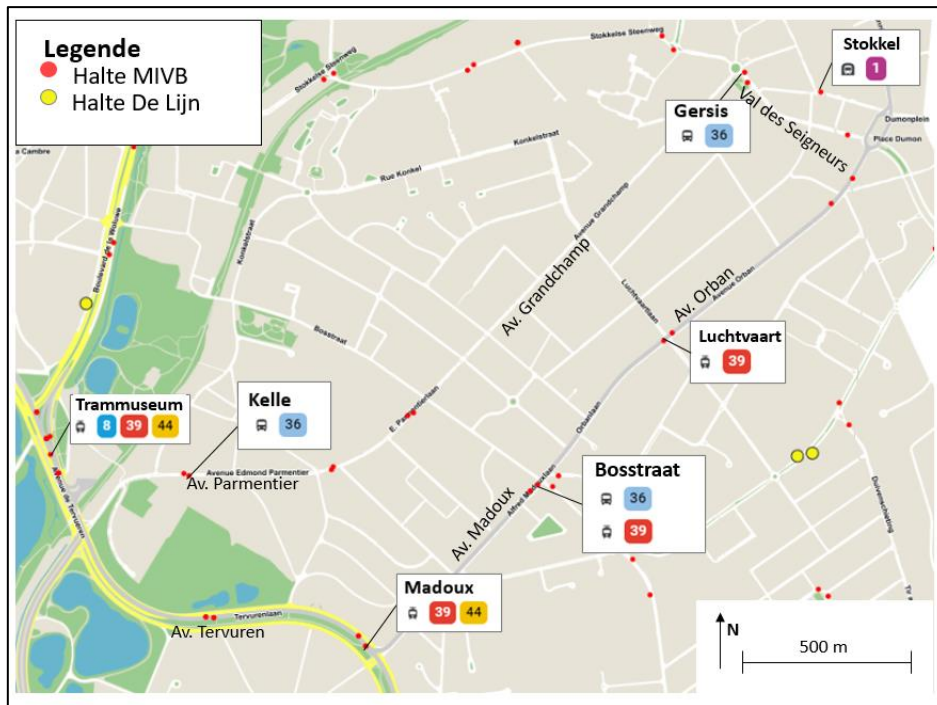
Het **kappen van bomen en het aanpassen van tuinen** zijn bronnen van organisch afval. Dit afval wordt meestal verwerkt door Leefmilieu Brussel en maakt organische recyclage en de productie van compost mogelijk die aan professionelen wordt verkocht. Ondanks deze recyclage zorgt dit toch voor een uitstroom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

Voorzienbare situatie: Het ontwerp bureau is niet op de hoogte van enige significante veranderingen in de toekomst.

2.3.9. Mobiliteit

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

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



Figuur 4: Openbaar vervoer nabij de site (MobiGIS, geraadpleegd in april 2022)

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

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

Voorzienbare situatie: de mobiliteitssituatie zal afhangen van de toepassing van mobiliteitsplannen (Gewestelijk mobiliteitsplan Good Move, Gemeentelijk Mobiliteitsplan). De diversificatie van actieve modi en energiebronnen voor auto's (elektrisch, hybride) – waarbij infrastructuur (aangepaste ruimten, terminals) betrokken zal zijn – is te verwachten.

2.3.10. SOCIALE EN ECONOMISCHE DOMEIN

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

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

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

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

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

Voorzienbare situatie: Het ontwerp bureau is niet op de hoogte van enige significante veranderingen in de voortgang of in de toekomst.

HOOFDSTUK 3: BEPALING VAN DE MILIEUEFFECTEN

3.1. METHODOLOGIE VOOR HET BEPALEN VAN DE MILIEUEFFECTEN

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

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

Thema's	Oorspronkelijke toestand	Waarschijnlijke ontwikkeling zonder verordening	Evolutie met verordening	Milieueffecten
...

Wanneer negatieve gevolgen van de ZGSV aan de orde komen, zullen maatregelen ter preventie, reductie en/of compensatie worden voorgesteld om de ontwerpverordening verder te ontwikkelen.

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

3.2. BEOORDELING VAN DE IMPACT

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

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

3.2.1. DE GEBOUWDE OMGEVING

3.2.1.1 *Bouwkundig en archeologisch erfgoed, effecten*

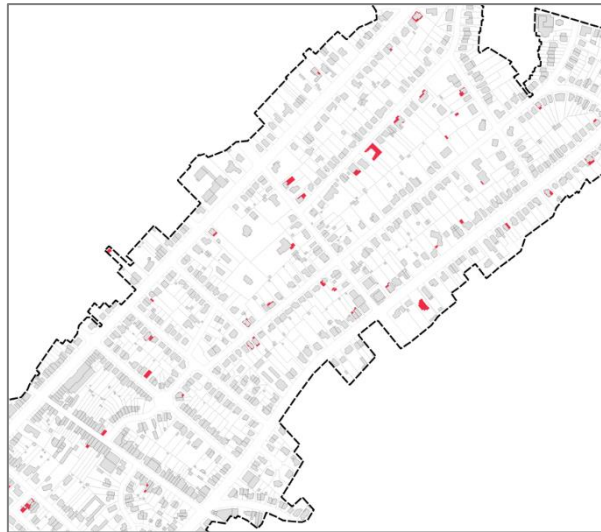
Potentiële gevolgen van het niet toepassen van de ZGSV

In een perspectief waarin geen ZGSV op het plateau van Stokkel gevestigd wordt, kunnen **nieuwe constructies die niet stroken met het lokale bouwkundig erfgoed** het levenslicht zien. De afgelopen jaren hebben we inderdaad de uitgifte van bouwvergunningen waargenomen ten koste van gebouwen met de typische architectuur van het gebied.

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

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

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



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

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

Het nieuwe GSV -project zal bebouwing aan de achterkant van het perceel niet toestaan om redenen van behoud van de binnenkant van het blok, tenzij de lokale omstandigheden dit toelaten. Binnen de perimeter bevinden zich 64 kavels van ruim 1.500 m². Deze grote kavels hebben potentie voor verdichting, met name aan de achterkant van het perceel, maar ook aan de straatkant, in een wijk waar de uitlijning variabel is. Niets in de bestaande wetgeving verbiedt de bouw aan de achterkant van een perceel.

Potentiële impact verbonden aan de toepassing van de ZGSV

De eisen van de ZGSV zijn bedoeld om de eisen van het GBP en de GSV te verfijnen en te verduidelijken door rekening te houden met de specifieke kenmerken van de omliggende bebouwde en niet-bebouwde omgeving (met name wat betreft dimensies en indelingen).

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

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

kader voor bouwkundig erfgoed en bevordert de ontwikkeling ervan. Bovendien maakt het het behoud van de stedelijke kenmerken en gecontroleerde en beredeneerde verdichting mogelijk.

3.2.1.2 Landschappen, effecten

Potentiële gevolgen van het niet toepassen van de ZGSV

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

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

Potentiële impact verbonden aan de toepassing van de ZGSV

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

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

3.2.2. BODEM

Potentiële gevolgen van het niet toepassen van de ZGSV

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

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

Potentiële impact verbonden aan de toepassing van de ZGSV

In het scenario van de ZGSV zal de waarde van de bestaande toestand behouden en bevorderen. Het gaat hier over voorschriften die rekening houden met de specifieke kenmerken van de wijk. Het grondbeslag van gebouwen zal worden verkleind en grootschalige projecten zoals die vernoemd in de evaluatie van de *“potentiële impact van het niet toepassen van de ZGSV”* zullen daarom kleiner zijn. Uitbreidingen en bijbouwsels zijn beperkt tot 20% van het volume van het hoofdgebouw. Dit maakt het mogelijk om de momenten te beperken waarop de bodem ontbloot wordt, ontdaan van zijn biodiversiteit en/of zelfs vervuild, waardoor het grondwaterpeil in gevaar kan komen.

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

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

De ZGSV creëert daarom een beter beschermend kader voor de bodem dan alternatief 0.

Wat betreft de **aanbevelingen**:

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

3.2.3. HYDROLOGIE

Potentiële gevolgen van het niet toepassen van de ZGSV

Zonder toepassing van een ZGSV zullen de omvang van nieuwbouw en de bijbehorende vloeroppervlakken groter zijn. **Het waterdicht maken** van bepaalde percelen zal daarom

onvermijdelijk zijn en een grotere afvoer van neerslag in de hand werken. De risico's verbonden aan overstromingen worden dus groter.

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

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

Potentiële impact verbonden aan de toepassing van de ZGSV

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

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

Wat betreft **aanbevelingen**:

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

3.2.4. BIODIVERSITEIT

Potentiële gevolgen van het niet toepassen van de ZGSV

Het **verlies aan groene ruimte als gevolg van een groter grondbeslag van gebouwen**, evenals de **slechte beheersing van de soorten** die worden gebruikt voor heggen en beplante bedden, zijn twee aspecten die schadelijk zullen zijn voor de biodiversiteit in het district. Zonder ZGSV kunnen ecologische eilanden verder gefragmenteerd raken.

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

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

Potentiële impact verbonden aan de toepassing van de ZGSV

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

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

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

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

Wat betreft **aanbevelingen**:

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

3.2.5. LUCHT EN KLIMAAT

Potentiële gevolgen van het niet toepassen van de ZGSV

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

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

Potentiële impact verbonden aan de toepassing van de ZGSV

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

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

3.2.6. GELUIDSOMGEVING

Potentiële gevolgen van het niet toepassen van de ZGSV

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

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

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

Potentiële impact verbonden aan de toepassing van de ZGSV

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

Bouwwerken terzijde **zal de verordening echter maar een kleine impact hebben op de geluidsomgeving**, aangezien ze weinig impact heeft op het wegverkeer. De ZGSV eist echter dat technische installaties binnen het gebouwde volume worden geplaatst en geluiddicht worden gemaakt.

Wat betreft aanbeveling:

- De ZGSV zou de installatie van geluidsreducerende voorzieningen kunnen voorstellen, zoals geluidswerende kasten of schermen, of trillingsdempende ondersteuningen.

3.2.7. ENERGIE

Potentiële gevolgen van het niet toepassen van de ZGSV

Uitdagingen bij sloop-/heropbouw- en renovatiewerkzaamheden

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

Uitdagingen bij het isoleren van gebouwen

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

Zonnepanelen en fotovoltaïsche panelen

Ten slotte zou de afwezigheid van een ZGSV wat betreft de specifieke kwestie van **zonne- en fotovoltaïsche panelen** kunnen leiden tot een aanzienlijke ontwikkeling hiervan doorheen de wijk. Alhoewel hun potentieel op het gebied van energieproductie interessant is, bestaat toch het risico dat deze zonnepanelen zich op een heterogene manier ontwikkelen, zonder rekening te houden met de esthetische kenmerken van het lokale erfgoed.

Potentiële impact verbonden aan de toepassing van de ZGSV

Erfgoedcategorieën	Ranglijst	Soorten gevels			Totaal
		Rijhuizen (0 zijgevels)	Half-vrijstaande huizen en andere (1 zijgevel)	Villa's (2 zijgevels)	
Categorie 1	1 monumentaal pand*	48	143	122	313
Categorie 2	Niet geklasseerd	26	103	79	208
Categorie 3	Niet geklasseerd	142	207	186	535
Totaal 1,2,3	Niet geklasseerd	216	453	387	1056
Categorie 4	/	46	88	85	219
Totaal	Niet geklasseerd	262	541	472	1275

**de regeling is hierop niet van toepassing*

Figuur 6: Aantal gebouwen per erfgoedcategorie in het studiegebied

Uitdagingen bij sloop-/heropbouw- en renovatiewerkzaamheden

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

Uitdagingen bij het isoleren van gebouwen

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

- Alhoewel op gewestelijke schaal de grootste energieverliezen afkomstig zijn van slecht geïsoleerde daken (25%), doet de wijk het op dat vlak niet zo slecht. Wanneer geïsoleerd wordt tot een dikte van 20 cm, vormen de normen die de ZGSV oplegt op het gebied van het verhogen van daken voor geen enkele bouwcategorie een probleem, zolang de harmonie van architectuur en erfgoed wordt gerespecteerd.
- Voor de isolatie van gevels verbiedt de ZGSV externe isolatiewerkzaamheden aan gevels die zichtbaar zijn vanuit de openbare ruimte voor de categorieën 1, 2 en 3, d.w.z. 1056 gebouwen, behalve in het geval dat de gebouwen geen “*chromatische bijzonderheden of effecten van materialen of reliëfs vertonen, en op voorwaarde dat de algehele kwaliteit van de architecturale compositie gerespecteerd wordt, en dat de verbindingen, in het bijzonder met aangrenzende gevels, worden behandeld wanneer sprake is van mede-eigendom*” (categorie 2). Wanneer enkel de gebouwen in categorieën 1, 2 en 3 beschouwd worden, betekent dit dat maar liefst 68% van alle gevels van dit gebouwenpark getroffen worden door de ZGSV, oftewel bijna 2283 gevels.
- Voor het vervangen van ramen vereist een algemene maatregel dat het buitenschrijnwerk deel vormt van een coherent geheel. Voor categorie 1 eist de ZGSV “*het behoud en de restauratie van de originele kozijnen en beglaasde deuren*”. Als het onmogelijk blijkt om de originele kozijnen te behouden, moet het nieuwe schrijnwerk in alle opzichten het originele model volgen. Dezelfde eis geldt voor bouwcategorie 2.
- Ten slotte is de ZGSV voor de rest van de isolatietypes (vloerisolatie, vervanging van de ketel, behandeling van ventilatieproblemen en luchtlekken) niet bindend en legt geen bijzondere voorschriften op.

Zonne- en fotovoltaïsche panelen

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

Wat betreft aanbevelingen:

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

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

3.2.8. AFVAL, MILIEUEFFECTEN

Potentiële gevolgen van het niet toepassen van de ZGSV

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

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

Potentiële impact verbonden aan de toepassing van de ZGSV

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

Wat betreft **aanbevelingen**:

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

3.2.9. MOBILITEIT

Potentiële gevolgen van het niet toepassen van de ZGSV

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

Potentiële impact verbonden aan de toepassing van de ZGSV

Het ZGSV richt zich vooral op bouwkundig erfgoed en milieu en heeft weinig impact op de mobiliteit in het betreffende gebied.

3.2.10. SOCIALE EN ECONOMISCHE DOMEIN

Potentiële gevolgen van het niet toepassen van de ZGSV

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

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

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

Potentiële impact verbonden aan de toepassing van de ZGSV

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

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

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

Thema's	Oorspronkelijke toestand	Waarschijnlijke ontwikkeling zonder ZGSV	Evolutie met ZGSV	Milieueffecten	Preventie-, reductie- en/of compensatiemaatregelen
Gebouwde omgeving: bouwkundig erfgoed	Rijk erfgoed en homogeniteit van het gebouwde landschap Regelmaat van bouwprofielen Drie stilistische categorieën (pittoresk, art deco-modernisme en half-vrijstaande woningen)	Nieuwe, inconsistente constructies, soms d.m.v sloop van een bestaand gebouw Aanzienlijke uitbreidingen	Risicoreductie volgens categorieën van architecturale waarden Eis aan afstanden tussen woningen, dus minder toekomstige gebouwen	+ Waardebehoud van bouwkundig erfgoed + Beheersing van de stedelijke verdichting	
Gebouwde omgeving: landschappen	Reliëf met biologische diversiteit, afwisselende bebouwing/beplanting, talrijke bijzondere bomen, terugspringstroken	Risico van verandering in het stedelijk landschap en de afwisseling van bebouwing en beplanting	Behoud van bouwprofielen en volumes Nieuwe gebouwen kunnen het reliëf niet veranderen of gepaard gaan met het kappen van bestaande bijzondere bomen	+ Behoud van het architecturale landschap, geen ontgroening + Laterale terugspringstroken waardoor proporties behouden blijven en een afwisseling tussen bebouwde en begroeide gebieden mogelijk is	
Bodem	Drie grondsoorten (zand van Brussel, Lede en Maldegem), laag niveau van verharding	Verandering van de bodemtoestand door uitbreidingen, aanleg van zwembaden of het kappen van bomen, maar ook door sloop- en heropbouw	Bodembeslag wordt beperkt Beperkingen van aanpassingen in het reliëf en vereisen van een landschapsplan	+ Beheersing van bodemverharding en aanpassingen aan het landschap	
Hydrologie	Wateroppervlakken: Parmentievijver, Overstromingsgevaar rond de vijver	Het bodembeslag van nieuwbouw zal groter zijn. Verharding van bepaalde percelen en meer afvoer van hemelwater	Betere controle over de bodemverharding (60% van oppervlakte in tuinen voorbehouden aan vegetatie) Beheer van hemelwater op het perceel zelf	+ Beheersing van bodemverharding + Betere beheersing van regenwater	Stimuleer de permeabiliteit van de bodem (parkeerplaatsen), aanleg van vegetatie bij bouwwerkzaamheden en het vertragen van regenwater door het plaatsen van groene daken Stimuleer de aanleg van glooiingen in

Thema's	Oorspronkelijke toestand	Waarschijnlijke ontwikkeling zonder ZGSV	Evolutie met ZGSV	Milieueffecten	Preventie-, reductie- en/of compensatiemaatregelen
					binnenplaatsen en tuinen
Biodiversiteit	Nabijheid van een Natura 2000 SBZ en station IB.8, bufferzone van station IB.12, CBS+ tussen 0,5 en 0,8, hoge mate van vergroening, moerasgebieden	Verlies van groene ruimten door een groter bodembeslag van gebouwen Nieuwbouw biedt kans om de biodiversiteit te verbeteren	Maatregelen ter bescherming van de biodiversiteit: gebruik van minder reflecterende ramen, aanleg en onderhoud van heggen, beperking van het aantal werven, verplaatsing van kleine wilde dieren vergemakkelijken	+ Positieve impact dankzij maatregelen om de biodiversiteit te beschermen en het verlies aan groene ruimten te verminderen	Stimuleer gedifferentieerd beheer van groene ruimten en de vergroening van platte daken op een semi-intensieve manier Geef de voorkeur aan heggen i.p.v. lage muurtjes bij het behandelen van de straatgrenzen, indien deze geen te beschermen erfgoed- of landschappelijke kwaliteiten bezitten.
Lucht en klimaat	Laag percentage zwarte koolstof behalve Dumonplein en Tervurenlaan, onopvallende gebouwen, gemiddelde blootstelling, eiland van verkoeling	Meer bouwerven	Beperking van het aantal bouwerven, minimaal 60% van de oppervlakte van tuinen en binnenplaatsen voorbestemd voor vegetatie, grotere afstanden tussen woningen	+ Behoud van het plantendek om hitte-eilanden tegen te gaan	
Geluidsomgeving	Geluid bij meervoudige blootstelling tussen 50 en 55 dB (A), tot 60 in de buurt van wegen, Parmentier-park: te verbeteren comfortzone	Overlast die verband houdt met sloop- en heropbouwwerkzaamheden, overlast door apparaten die buitenshuis opgesteld staan	Beperking van het aantal bouwerven, integratie van geluidsdempingstechnieken en -apparatuur	+ Vermindering van de geluidsoverlast	Installeer geluidsreducerende voorzieningen, zoals geluidsdempende dozen of schermen, of trillingsdempers
Energie	Lage verliezen volgens de thermografiekaart	De energieprestaties van gebouwen zullen verbeteren bij toenemende nieuwbouw en het isoleren van bestaande gebouwen, maar negatieve resultaten bij sloop- en heropbouwoperaties	Beperking van isolatiewerken langs de buitenzijde van bestaande gebouwen, vooral die van categorie 1 Beperking van gevallen van sloop-heropbouw bij categorieën 1, 2, 3	+ Beperking van energieverstopping en verbruik van grijze energie gekoppeld aan sloop- en heropbouw - Beperking van de mogelijkheden tot isolatie van de categorieën 1,2,3	Bevorderen van de isolatie van daken, eventueel van binnenuit Goed onderhoud van bestaande gevels Ontdubbelen van raamkozijnen of plaatsen van meer performante beglazing Stimuleer de plaatsing van zonnepanelen op de daken van bijgebouwen
Afval, effecten	Geen probleem met het beheren van huishoudelijk	Creatie van afval als gevolg van sloop- en	Materiaalbesparing door instandhouden van bestaand erfgoed	+ Minder afvalproductie	

Thema's	Oorspronkelijke toestand	Waarschijnlijke ontwikkeling zonder ZGSV	Evolutie met ZGSV	Milieueffecten	Preventie-, reductie- en/of compensatiemaatregelen
	afval, afval geproduceerd door sloopwerkzaamheden	heropbouwwerkzaamheden	Stimuleren van de transitie naar circulair beheer van hulpbronnen en afval		
Mobiliteit	Lage bezettingscijfers, hoog autogebruik	Tegengestelde impact: toename van het aantal verplaatsingen als het aantal wooneenheden toeneemt, maar afnemen naarmate de bevolking ouder wordt	Vermindering van nieuwbouwprojecten die zouden leiden tot meer verkeer	= Geen significant verschil tussen de twee scenario's	
Sociaal en economisch domein	Een van de rijkste buurten in de regio, hoog percentage eigenaren, vergrijzing maar huishoudens met kinderen, gunstige leefomgeving	Risico van sociale verschuiving richting een bevolking die minder verankerd is in de wijk Verslechtering van het gevoel verbonden te zijn aan de wijk	Identiteit blijft beter behouden	+ Versterken van de verbondenheid van bewoners met hun wijk	

(Zie volgende pagina: **Gunstig** – **Neutraal** – **Ongunstig**)

3.3 AANBEVELINGEN

WATER EN GROND

- de voorkeur geven aan heggen in plaats van lage muurtjes bij de behandeling van straatgrenzen, in het geval dat deze straatgrenzen geen te beschermen erfgoed- of landschappelijke kwaliteiten bezitten.
- Zelfs als het probleem van het regenwaterbeheer verder reikt dan de schaal van de wijk en de hele gemeente – of zelfs het gewest – betreft, zou de verordening de status van pilootproject kunnen hebben, vanwege de toepassing ervan in een stedelijk weefsel van de tweede rand, dat weinig verdicht is. De verordening zou het beheer van regenwater op percelen moeten voorschrijven. Voorgestelde drempel: zodra er sprake is van bijkomende verharding van het perceel, of werkzaamheden aan het dak, of volumetrische aanpassing.
- De ZGSV zou de herstelling en het hergebruik van bestaande waterreservoirs en, in geval van overstroming, de aansluiting op het GRB-systeem kunnen stimuleren.
- De ZGSV zou bij nieuwbouw de vergroening van platte daken met een substraat van minimaal 10 cm kunnen verplichten, wat het GRB zou ondersteunen en het behoud van de biodiversiteit zou bevorderen.

BIODIVERSITEIT

- De ZGSV zou beplanting en een grotere permeabiliteit in bestaande parkeergarages binnen het blok kunnen aanbevelen.
- Het ZGSV kan de gemeentelijke richtlijn van aanbevolen soorten aanvullen met die van Leefmilieu Brussel.
- De ZGSV zou een gedifferentieerd beheer van groene ruimten kunnen stimuleren.
- Het ZGSV zou bij de behandeling van de straatgrens de voorkeur kunnen geven aan hagen boven lage muurtjes, als deze grenzen geen erfgoedkwaliteiten bieden die beschermd moeten worden.

GELUIDSOMGEVING

- De ZGSV zou de installatie van geluidsreducerende voorzieningen kunnen voorstellen, zoals geluidswerende kasten of schermen, of trillingsdempende steunen.

ENERGIE

Wat de thermische isolatie van gebouwen betreft, zal de ZGSV niet erg beperkend zijn voor de isolatie van daken, ramen of zelfs vloeren:

- Voor daken wordt isolatie langs de binnenzijde aanbevolen. In gevallen waar buitenisolatie geschikter is, is het passend om de binnen- en buitenverbindingen (bijvoorbeeld de aanpassing met de kroonlijsten) aan te passen aan de nieuwe hoogte van de gebouwen veroorzaakt door de toevoeging van isolatiemateriaal op het dak.
- De ZGSV zal echter restrictiever zijn wat betreft isolatie van straatgevels, aangezien de 1.056 gebouwen in de categorieën 1, 2 en 3 getroffen zijn door een verbod op buitenisolatie van hun

straatgevels (d.w.z. 2.283 gevels op de 3339 totale gevels, wat bijna 68% van de gevels vertegenwoordigt), behalve in het geval dat de gebouwen geen bijzondere decoratieve kwaliteit vertonen. Bij gebouwen waar buitenisolatie niet mogelijk is, adviseren wij binnenisolatie en een goed onderhoud van de gevel.

- Wat de isolatie van ramen betreft, zou een oplossing kunnen bestaan uit het thermisch ontdubbelen van raamkozijnen of het direct plaatsen van meer performante beglazing erin, om originele kozijnen met erfgoedwaarde niet te vervormen.
- Voor zonnepanelen is de ZGSV in dit opzicht niet erg restrictief, maar pleit zij voor “een zo harmonieus mogelijke integratie” van thermische en fotovoltaïsche zonnepanelen of collectoren voor alle gebouwcategorieën. Als de omstandigheden het toelaten, kan het bevorderen van de installatie van zonnepanelen op het dak van de achteraanbouw ook een oplossing zijn. Ten slotte opent het niet-bindende karakter van de ZGSV op dit gebied de mogelijkheid om nieuwe fotovoltaïsche technieken te integreren en te gebruiken die beter geschikt zouden zijn in functie van de criteria rond harmonisering van esthetiek en erfgoed van de ZGSV.

CIRCULAIR AFVALBEHEER

- De verordening zou de ontmantelbaarheid, omkeerbaarheid (ruimtelijk en technisch) en circulariteit van nieuwe constructies, evenals het hergebruik van bouwmaterialen, kunnen bevorderen. Het zou ook de aanleg van circulaire werven kunnen stimuleren, zodoende de hoeveelheid afval verminderend en het hergebruik ervan bevorderend.

HOOFDSTUK 4: CONCLUSIES

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

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

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