VILLE DE BRUXELLES

STAD BRUSSEL

DEPARTEMENT URBANISME - PLAN

DEPARTEMENT STEDENBOUW - PLAN

CHÂTEAU DU MARQUIS D'ASSCHE – KASTEEL VAN DE MARKIES D'ASSCHE

PLAN PARTICULIER D'AFFECTATION DU SOL N°

52/04-05-06

BIJZONDER BESTEMMINGSPLAN NR.

MODIFICATION DU PPAS 52/04-05-06

WIJZIGING VAN BBP 52/04-05-06

PPAS compris entre les rues d'Hannetaire, de Verdun, Twyeninck, du Beemdgracht, Servandoni et du Pré aux Oies

BBP begrepen tussen de Hannetairestraat, Verdunstraat, Twyeninckstraat, Beemdgrachtstraat, Servandonistraat en Ganzenweidstraat

Référence Nova: 04/PPAS/166578

Référence Région: BRU_0083_001

Rapport de modification avec évaluation des incidences

Wijziging verslag met effectenevaluatie

Par le Collège / Vanwege het College :
Par délégation du Secrétaire de la Ville /
In opdracht van
de Stadssecretaris,

Michaël GOETYNCK
Directeur général / Directeur generaal

Le Collège / Het College,

Anaïs MAES

08/09/2025

VERMOEDELIJKE OMVANG VAN DE EFFECTEN VAN DE VOLLEDIGE OPHEFFING VAN HET PLAN IN HET LICHT VAN DE CRITERIA VAN BIJLAGE D VAN HET BWRO

1. INLEIDING 3
1.1 Wijzigingsprocedure voor een BBP 3
1.2 Voorstelling van de betrokken perimeter 3
1.2.1 Algemene locatie van het BBP 3
1.2.2 Perimeter van het BBP 3
1.2.3 Samenstelling van het BBP 4
1.2.4. Andere besluiten in de perimeter 4
1.3 Motivering van de wijziging 5
2. REDENEN VOOR DE UITWERKING VAN HET BBP 7
2.1. Tijdslijn 7
2.2 Doelstellingen van het PPAS 8
3. VERGELIJKENDE ANALYSE 9
3.1. De bestaande feitelijke toestand van de bestemmingen 9
3.2. Vergelijkende analyse van de grafische en schriftelijke voorschriften van het BBP en het GBP 10
3.3. Vergelijkende analyse van de voorschriften van de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening (GSV) en het BBP 14
4. ANALYSE VAN DE CRITERIA VOOR DE VASTSTELLING VAN DE VERMOEDELIJKE OMVANG VAN DE EFFECTEN VAN DE PLANNEN 17
4.1 De mate waarin het plan in kwestie een kader definieert voor andere projecten of activiteiten 17
4.2 De mate waarin de wijziging van het plan andere plannen, programma's of reglementen, met inbegrip van die welke deel zijn van een hiërarchisch geheel, beïnvloedt 17
4.2.1 Het Gewestelijk Plan voor Duurzame Ontwikkeling (GPDO) 17
4.2.2. Het Gewestelijke bestemmingsplan (GBP) 17
4.2.3. Gemeentelijk Plan voor Duurzame Ontwikkeling 18
4.3 De afstemming tussen de wijziging van het plan en de integratie van milieuoverweginge 20
4.4 De milieuproblemen die verbonden zijn aan de wijziging van het plan 20
4.4.1 Op stedenbouwkundig niveau 21
4.4.2. Op het niveau van het erfgoed 21
4.4.3 Op het niveau van de mobiliteit 25
4.4.4 Op het niveau van de bodem, ondergrond en het water 28
4.4.5 Op het niveau van de fauna en flora 31
4.4.6 Op socio-economisch niveau 32
4.4.7 Op het niveau van de mens 33
4.5 De gelijkwaardigheid tussen de wijziging van het plan en de toepassing van de milieuwetgeving 33
5. KENMERKEN VAN DE EFFECTEN DIE SAMENHANGEN MET DE WIJZIGING VAN HET BBP EN HET GEBIED DAT KAN WORDEN GETROFFEN 34
5.1 De waarschijnlijkheid, duur, frequentie en omkeerbaarheid van de effecten: 34
5.2 De cumulatieve aard van de effecten: 34
5.3 De grensoverschrijdende aard van de effecten: 34
5.4 De risico's voor de menselijke gezondheid of het milieu (bv. door ongevallen): 34
5.5 De orde van grootte en het ruimtelijk bereik van de effecten (geografisch gebied en omvang van de bevolking die getroffen kan worden): 34
5.6 De waarde en de kwetsbaarheid van het gebied dat kan worden getroffen 34
6. CONCLUSIE 35

1. Inleiding

1.1 Wijzigingsprocedure voor een BBP

Het Brusselse Wetboek van Ruimtelijke Ordening, goedgekeurd door het Brussels Hoofdstedelijk Gewest op 30/11/2017 en sinds 30 april 2018 van kracht met betrekking tot Titel II (Planning), preciseert in zijn artikel 57/1 dat de bepalingen die de uitwerking van een BBP regelen (artikel 43 tot 50), van toepassing zijn op de wijziging en opheffing van een BBP.

In zijn artikel 44§1 legt het BWRO dus op, voorafgaand aan de - al dan niet wijziging van een BBP, om de administratie die belast is met de Planning (Perspective.brussels) en het Brussels Instituut voor Milieubeheer (Leefmilieu Brussel) een dossier voor te leggen met minstens de motivering die wordt beoogd in artikel 40, alinea 2, de richtlijnen van het project en de elementen van de bestaande situatie die het project wil wijzigen.
Om te beoordelen of de wijziging van het bijzondere bestemmingsplan al dan niet het voorwerp moet uitmaken van een milieueffectenrapport baseert het Brussels Instituut voor Milieubeheer (Leefmilieu Brussel) zich op de criteria die zijn opgesomd in bijlage D van dit Wetboek.

Deze nota is dus bedoeld om de motivering voor de wijziging uiteen te zetten, alsook om te bepalen of de wijziging van het BBP “Kasteel van de Markies d’Assche” al dan niet grote gevolgen kan hebben voor het leefmilieu.

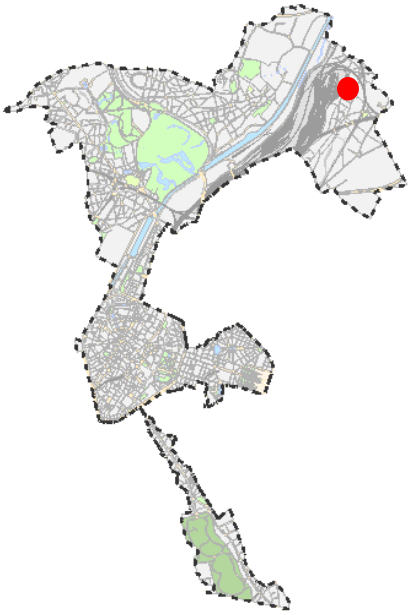
1.2 Voorstelling van de betrokken perimeter

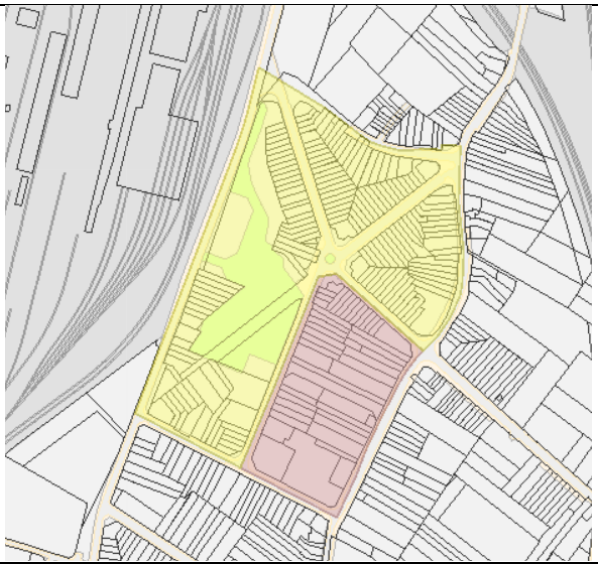
1.2.1 Algemene locatie van het BBP

De perimeter van het BBP n°52/04_05_06 "Kasteel van de Markies d'Assche" is gelegen in Haren, tussen de d'Hannetairestraat, Verdunstraat, Twyeninckstraat, Beemdgrachtstraat, Servandonistraat en Ganzenweidenstraat.

1.2.2 Perimeter van het BBP

De perimeter van het BBP “Kasteel van de Markies d’Assche” beslaat een oppervlakte van ongeveer 70.875 m^2 of 7,0875 ha. Het omvat het Harenpark, dat in 2007 werd aangelegd door de Stad Brussel.





BBP « Kasteel van de Markies d'Assche »
BBP « Beemdgracht » - volledige opheffing



Locatie & bestaande situatie

1.2.3 Samenstelling van het BBP

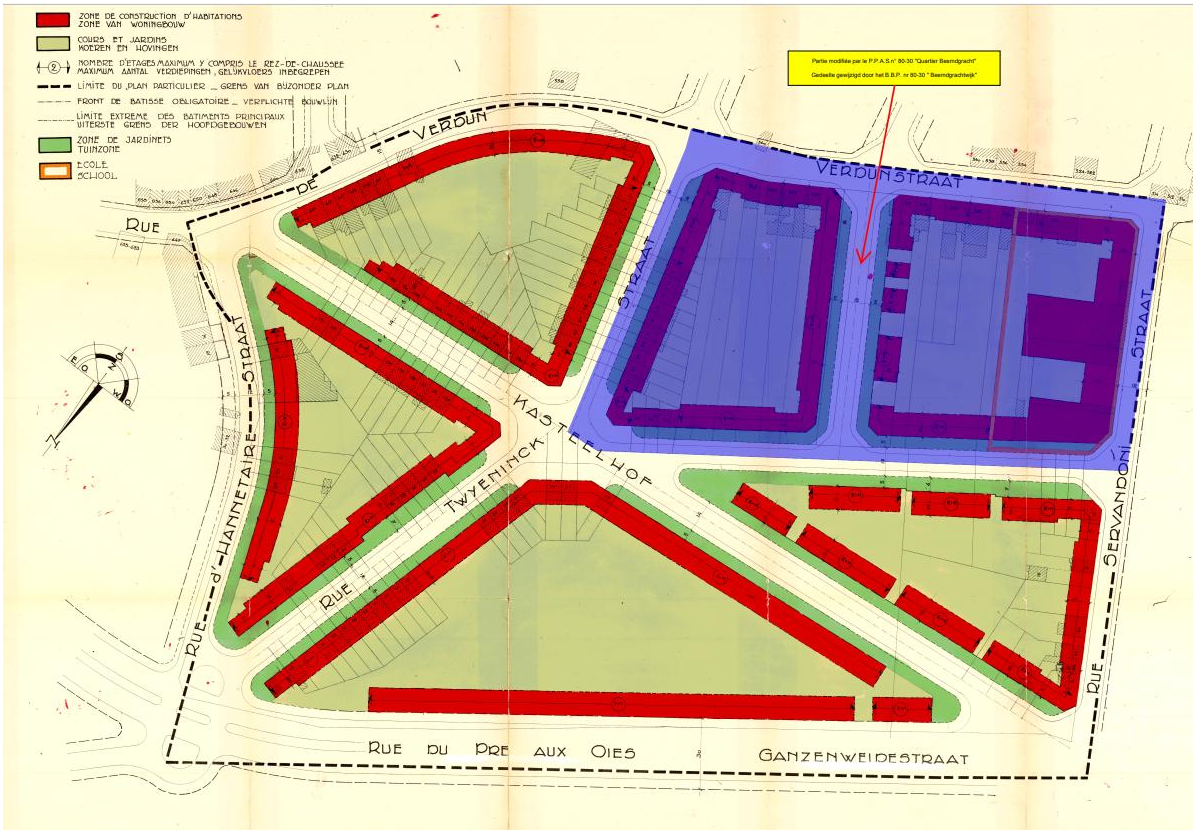
Het BBP "Kasteel van de Markies d'Assche" bestaat uit een bestemmingsplan, een plan van aanleg en een onteigeningsplan. Het bevat geen voorschriften of aanbevelingen.

1.2.4. Andere besluiten in de perimeter

Geen.

1.3 Motivering van de wijziging

De wijziging van het bestemmingsplan “Kasteel van de Markies d’Assche” bestaat uit het schrapping van het onteigeningsplan (nu verouderd) en het bestemminsplan. Het bestemmingsplan zal worden gewijzigd om een binnenpark van ongeveer 15.740m^2 (1,57ha) te creëren, wat overeenkomt met het huidige parkgebied “Haren”. Schriftelijke voorschriften zullen eveneens aan het plan worden toegevoegd om de verwachte inrichtingen binnen dit gebied in de toekomst beter te verduidelijken



BBP n°52-06



BBP Project n°52-06 - wijziging

De wijziging van het BBP « Kasteel van de Markies d'Assche » wordt gevraagd in plaats van een volledige of gedeeltelijke opheffing om de volgende redenen:

– De wijziging maakt het mogelijk de bestaande toestand van het park van Haren te bevestigen en het park te beschermen door het te bestemmen als parkgebied (in plaats van woongebied in het BBP);

– Het binnengebied van het bouwblok met het park van Haren wordt gevrijwaard van nieuwe bebouwing, gelet op de wil van de Stad Brussel om de in het oorspronkelijke BBP voorziene weg niet langer aan te leggen;

– De wijziging maakt het mogelijk de problematiek van de rooilijnen binnen het gebied te verduidelijken door de goedkeuring van een nieuw rooilijnenplan, parallel aan het BBP. Door de rooilijnen uit het bijzondere bestemmingsplan te lichten, ontstaat een grotere flexibiliteit bij de vastlegging ervan;

– Het Gewestelijk Bestemmingsplan (GBP) en de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening (GSV) vullen bovendien op afdoende wijze de aspecten aan die niet door het BBP « Kasteel van de Markies d'Assche » worden geregeld.

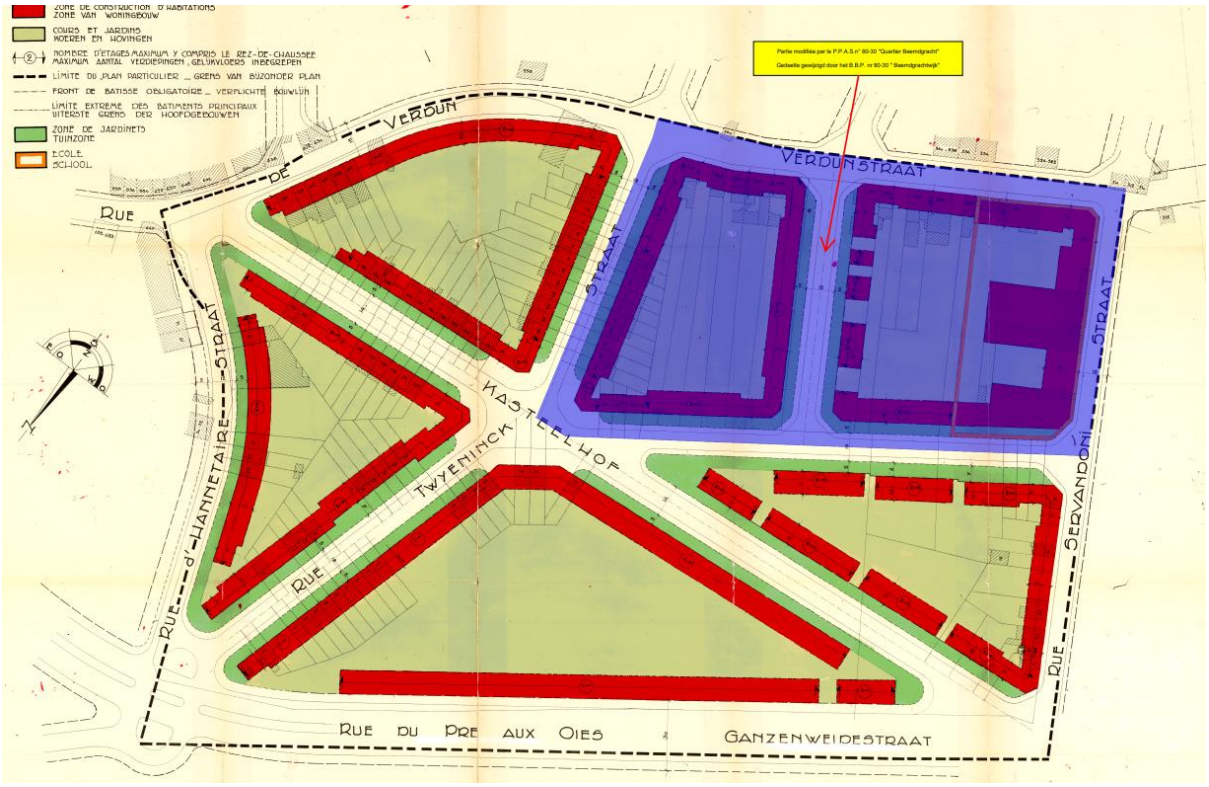
2. Redenen voor de uitwerking van het BBP

2.1. Tijdslijn

Het BBP « Kasteel van de Markies d'Assche » werd aangenomen op 31 januari 1961.

Dit werd gedeeltelijk opgeheven (blauwe zone in het plan hieronder) na de goedkeuring van het BBP "Beemdgracht" op 26 maart 1998.

Op 24 april 2024 werd een besluit voor de opheffing van het BBP "Beemdracht" goedgekeurd.



Plan van aanleg van het BBP

De Hannetairestraat is gedeeltelijk opgenomen in het BBP 52-05 « Kasteel d'Assche », dat voorzag in de aanleg van deze straat. Het BBP ging vergezeld van een onteigeningsplan, maar dit werd niet uitgevoerd voor de verlenging van de Hannetairestraat, noch voor de verlenging van de Kasteelhofstraat. Het onteigeningsplan heeft daardoor zijn uitvoerende kracht verloren.

Anderzijds bestaat er een onteigeningsplan uit 1932 dat rust op de percelen aan het uiteinde van de Hannetairestraat. Deze onteigening had tot doel de aanleg van een invalsweg vanaf de autosnelweg van Antwerpen. Gelet op het niet uitvoeren van dit onteigeningsplan, moet een nieuw rooilijnenplan, parallel aan de procedure tot wijziging van het BBP, het mogelijk maken de verlenging van de Hannetairestraat tot aan de Ganzenweidestraat te realiseren.

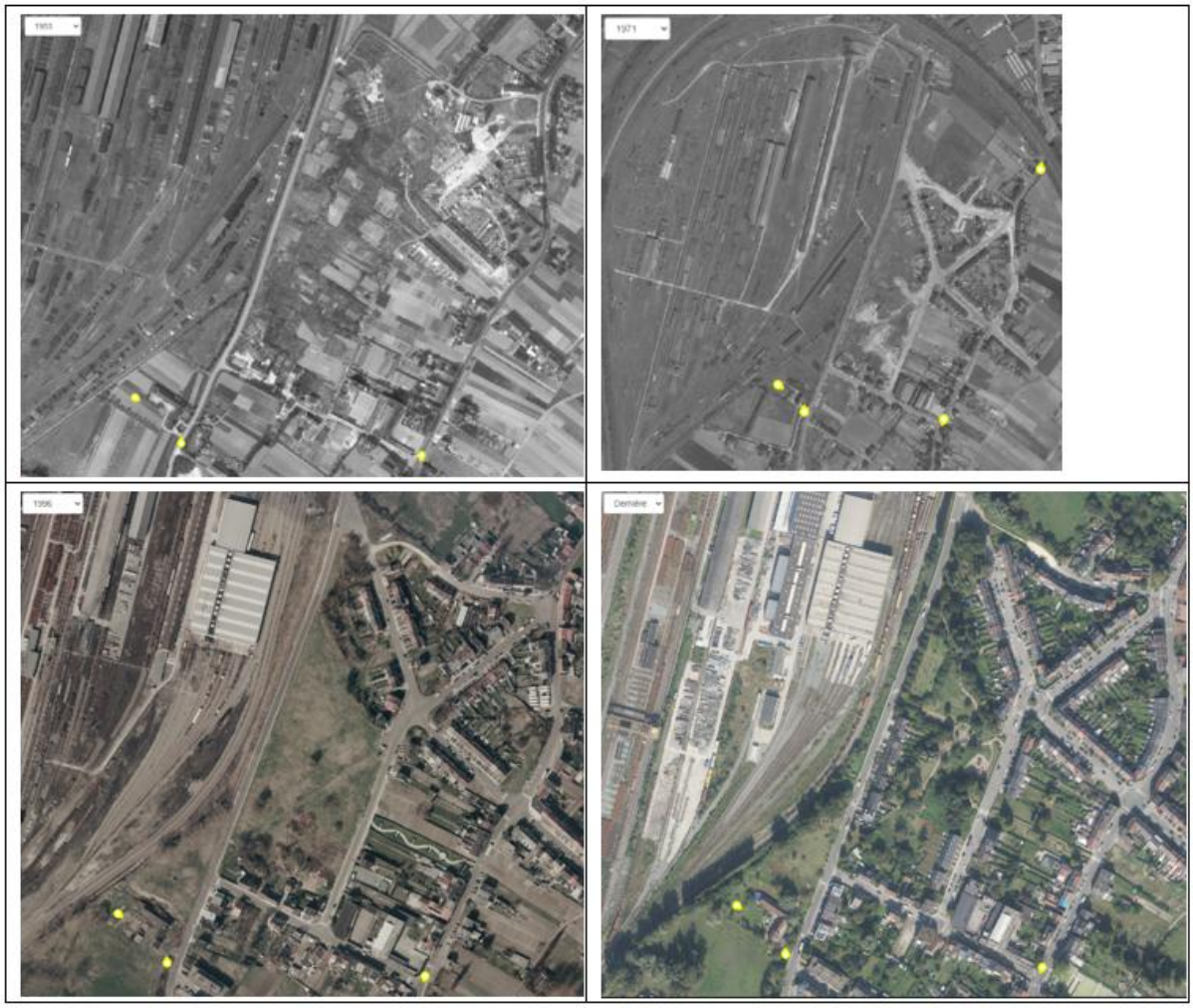
In afwachting van het nieuwe rooilijnenplan werd een tijdelijke inrichting gerealiseerd, waarbij de Hannetairestraat eindigt in de vorm van een pad.

Wat betreft de verlenging van de Kasteelhofstraat is de realisatie ervan achterhaald om de volgende redenen:

– De aanleg van het park van Haren in 2004, waarvan het BBP vandaag de bestemming wenst te bevestigen;

– De verlenging van de Kasteelhofstraat is omgevormd tot een traject voor zachte mobiliteit en werd na een participatieve oproep bij de inwoners van Haren in 2020 benoemd tot Kikkerpoelweg. Dit pad maakt deel uit van een wandelcircuit in Haren (zie punt 4.2.5);
– De realisatie van woningen in het binnengebied van het bouwblok beantwoordt niet langer aan de huidige stedenbouwkundige en milieukundige criteria en zou het landschap en de toegang tot het park kunnen aantasten.

Evolutie van het BBP-perimeter in de loop der tijd:



2.2 Doelstellingen van het PPAS

De doelstellingen van het BBP « Kasteel van de Markies d'Assche » waren :

- de verstedelijking van de perimeter door de blokken te bestemmen voor woningen met behoud van binnenblokken met koeren en hovingen;

- Het behoud van de specifieke gebouwtypologie van Haren, met 2 verdiepingen (+ zolder) voor nieuwe gebouwen;

Deze doelstellingen zijn bereikt dankzij de grafische voorschriften van het BBP “Kasteel van de Markies d’Assche”, met uitzondering van de ontwikkelingen langs de Ganzenweidstraat. Deze straat blijft gedeeltelijk bebouwd. Dit onbebouwde gebied wordt ook gedeeltelijk ingenomen door het Haren Park.

3. Vergelijkende analyse

3.1. De bestaande feitelijke toestand van de bestemmingen



Het richtschema van Haren (2012) bevat een kaartencahier waarin onder meer het (cartografische) diagnosemateriaal van Haren wordt weergegeven.

Het richtschema omvat een kaart van de bestaande feitelijke toestand, die het mogelijk maakt de feitelijke bestemmingen te bepalen. Zoals op de kaart te zien is, had de bebouwing als enige hoofdbestemming wonen (in het rood — de zwarte stippellijnen geven aan dat de goederen op dat ogenblik in aanbouw waren).

Sindsdien bestaat de belangrijkste evolutie uit de realisatie van woningen langs de Beemdgrachtstraat (rode cirkel). De bestaande feitelijke toestand van de bestemmingen is echter niet gewijzigd.

3.2. Vergelijkende analyse van de grafische en schriftelijke voorschriften van het BBP en het GBP



Het gebied is volledig gelegen in woongebied volgens het Gewestelijk Bestemmingsplan (GBP), wat betekent dat wonen de hoofdbestemming is (in overeenstemming met de bestaande feitelijke toestand). Nevenbestemmingen kunnen worden toegelaten (kantoren, productieve activiteiten, hotelinrichtingen, voorzieningen), met beperkte toelaatbare vloeroppervlakten.

Bestemmingsplan :

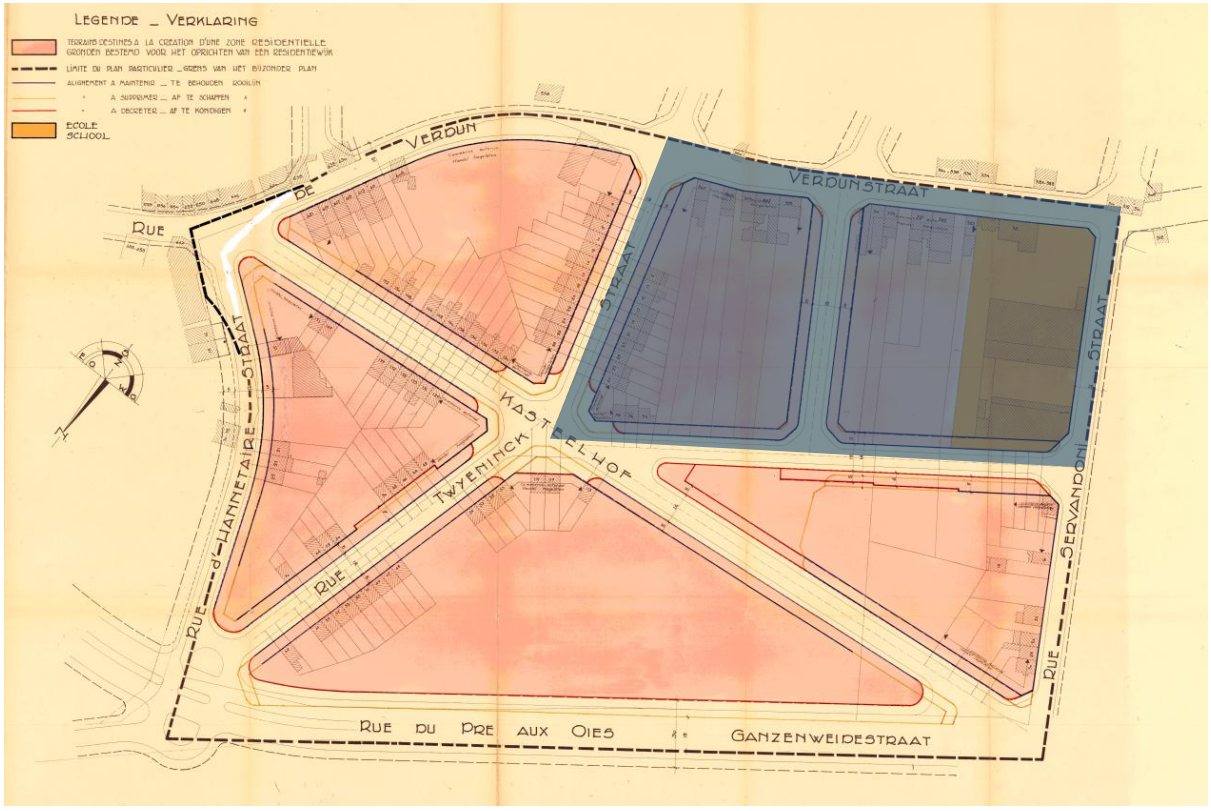
In het bestemmingsplan van het BBP liggen we in een woongebied (zie kaart hieronder). Wat wordt bedoeld met “woongebied” wordt niet uitgelegd in het plan. Dit concept is ook in geen enkel ander plan van een hoger niveau opgenomen.

Daarom moet worden verwezen naar de algemene bepalingen van het gewestelijke bestemmingsplan (GBP) en de specifieke bepalingen voor het woongebied.

De wijziging van het BBP beoogt de residentiële kwaliteit van de bouwblokken te versterken door strengere beperkingen op te leggen aan nevenbestemmingen (overeenkomstig het programma van het woongebied met residentieel karakter in het GBP) en door hotelfuncties niet toe te laten.

De combinatie van een park in het binnengebied van het bouwblok met sterk gereguleerd wonen en ruimhartige zones voor koeren en tuinen maakt het mogelijk de rust en sereniteit van het perimeter te waarborgen.

Bovendien houdt de wijziging van het BBP in dat bepaalde percelen in het binnengebied van het bouwblok niet langer bebouwbaar zijn, via hun herbestemming als koeren- en tuinengebied en/of moestuinzone.



Bestemmingsplan van het BBP

Het schrappen van het bestemminsplan heeft daarom geen invloed op de bestemmingen van de perimeter.

De opheffing van het bestemmingsplan zal bijgevolg weinig impact hebben op de hoofdbestemming wonen van het perimeter. Bovendien zal het gebied geen ingrijpende evolutie ondergaan bij een eventuele wijziging van bestemmingen. Zoals aangetoond, wijst de bestaande feitelijke toestand erop dat de gebouwen hoofdzakelijk bestemd zijn voor wonen.

Enkel marginale evoluties inzake nevenbestemmingen zouden zich kunnen voordoen, zonder merkbare gevolgen voor het perimeter.

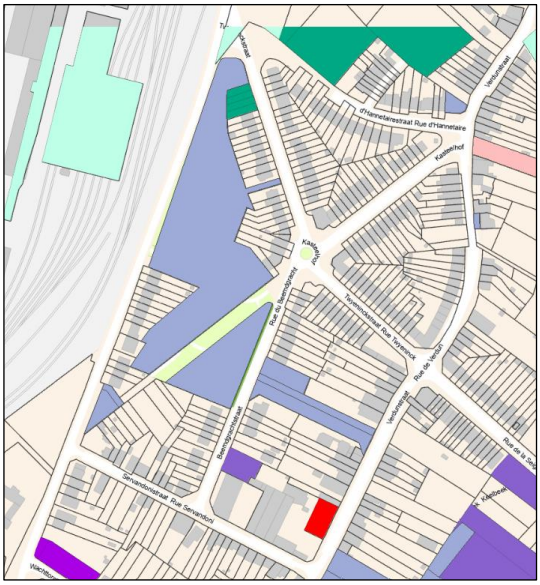
Ten slotte zijn de percelen in het binnengebied van het bouwblok, bij gebrek aan aanleg van de wegenis (rijtoegangen, riolering, …), feitelijk niet bebouwbaar. Volgens een juridische analyse van het advocatenkantoor Lagasse & Van De Gejuchte (14/09/2021) blijft het bebouwbaar karakter van de percelen in het binnengebied van het bouwblok louter theoretisch en kan dit niet worden geconcretiseerd wegens de opheffing van de rooilijnen als gevolg van

de wijziging van het BBP (wat wijst op het ontbreken van de wil van de Stad om een wegenis aan te leggen) en wegens het ontbreken van een uitgeruste wegenis.
De eigenaar bevindt zich bijgevolg in de onmogelijkheid om onder deze voorwaarden een stedenbouwkundige vergunning te bekomen.

Plan van aanleg :

De wijziging van het plan van aanleg heeft geen invloed op 2 van de 3 blokken die de perimeter vormen.

Aan de andere kant zal het een effect hebben op het 3e blok dat begrensd wordt door de Ganzenweidestraat, Twyeninckstraat en Kasteelhofstraat (in tegenstelling tot het BBP, heeft de bestaande situatie 3 blokken. Het park heeft in feite het BBP-blok “Twyeninck – Ganzenweide - Kasteelhof” en “Beemdgracht - Kasteelhof - Servandoni” samengevoegd.
Deze situatie is aangegeven op de GBP-kaart). De wijziging van het plan van aanleg voorziet de aanleg van een parkgebied in het hart van dit blok (met dezelfde definitie van het GPB). Dit gebied zone neemt het bestaande Harense park op.



Kaart van de publieke eigenaars



Plan van aanleg

Deze parkzone omvat het park van Haren, aangelegd in 2007, dat momenteel door geen enkel stedenbouwkundig plan wordt beschermd. Het huidige park strekt zich uit over het grootste deel van de percelen van de Stad Brussel (in paars aangeduid op de kaart) en over de wegenis in het binnengebied van het bouwblok die nooit werd gerealiseerd.

De wijziging van het aanlegplan heeft betrekking op:
– De bevestiging van het feitelijk bestaande park als parkzone in het BBP. Deze bevestiging zal een concreet effect hebben, aangezien sommige huidige open delen van het park (met name in het noordoosten) door bepaalde bewoners onwettig worden gebruikt als parkeerzone. Na de goedkeuring van het plan kan een sensibiliseringsactie tegen deze praktijk worden

opgestart, alvorens over te gaan tot stedenbouwkundige sancties op basis van een inbreuk op de parkzone;
– De definitieve schrapping van de binnen het bouwblok van het park van Haren voorziene wegenis, die wordt geïntegreerd in de parkzone;
– De uitbreiding van de groenzones langs de niet-gerealiseerde wegenis;
– Het behoud van percelen van de Stad Brussel in bebouwbare zone, en dit onder dezelfde voorwaarden als voorheen (twee bouwlagen onder kroonlijst, zonder vergroting van de bebouwde oppervlakte ten opzichte van het plan dat het voorwerp uitmaakt van de wijzigingsaanvraag).
Het park is een van de weinige openbare groengebieden in Haren en het enige parkgebied in dit deel van de stad. De wijziging maakt het mogelijk om de toegang voor de inwoners tot een groot park van hoge kwaliteit te behouden en biedt tegelijkertijd een kader voor verstedelijking en activering van het gebied rond het blok.

Met de wijziging van het BBP zou er aldus sprake zijn van een verlies aan bebouwbare oppervlakten binnen het woongebied in de rechtstoestand. Indien evenwel rekening wordt gehouden met het behoud van het binnengebied van het bouwblok, blijft dit verlies beperkt.
In de feitelijke toestand is een verdichting tot bijkomend 2.200 m² vloeroppervlakte onder kroonlijst binnen het perimeter toelaatbaar.
De wijziging van het BBP brengt bijgevolg noch de hoofdbestemming (wonen) van het woongebied volgens het GBP, noch het landelijk karakter van de zone in het gedrang.
Bovendien voldoet de locatie van dit parkgebied aan de fundamentele regels van het BBP, namelijk algemeen voorschrift 0.2.: “De aanleg van groene ruimten is zonder beperking toegelaten in alle gebieden, namelijk om bij te dragen tot de verwezenlijking van het groen netwerk.”

Tot slot is de weg die in het BBP was voorzien, maar die niet is aangelegd voor het Park, gedeeltelijk opgenomen in de grafische voorschriften van het BBP.

Er kan worden geconcludeerd dat de wijziging een positief effect zal hebben op de perimeter.

<u>Nieuwe schriftelijke voorschriften:</u>

De wijziging van het plan gaat gepaard met schriftelijke voorschriften die de bestemmingen nader preciseren (op marginale wijze, bijvoorbeeld: hotelinrichtingen zijn niet toegelaten). Deze wijziging zal geen negatieve effecten hebben.

<u>Kaart van de saldi van toelaatbare kantoren (KaTK’s):</u>

We bevinden ons in het BRU-11 maas. In woongebieden bevinden we ons in het positieve maas + 1.718. In deze GBP-gebieden is het dus mogelijk om vergunningen af te geven voor de bouw van nieuwe kantoren. De wijziging van het BBP zal echter geen substantiële impact hebben op de bestemming van kantoorruimte, aangezien dit sterk gereguleerd wordt door het GBP.

3.3. Vergelijkende analyse van de voorschriften van de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening (GSV) en het BBP

De wijziging van het BBP zal geen grote gevolgen hebben voor de ligging van gebouwen, dieptes en hoogten, of achteruitbouwstrooks ("tuingebieden" volgens het BBP onder wijziging):
– De bebouwing langs de wegenis in het binnengebied van het bouwblok werd geschrapt ten voordele van het park;
- De hoogten blijven met 2 verdiepingen, maar onder kroonlijsten in plaats van zolderkamers, om ze beter aan te passen aan de kenmerken van hedendaagse gebouwen;
– Artikel 11 van Titel I, hoofdstuk 4 van de GSV maakt het mogelijk de kwaliteit van de voortuinstroken te waarborgen: *« De voortuinstrook wordt aangelegd als een tuintje en beplant in volle grond. Zij bevat geen constructies, behoudens deze die accessoir zijn aan de toegang tot het gebouw, zoals onder meer brievenbussen, afsluitingen of muurtjes, trappen of toeganghellingen. Zij mag niet worden ingericht als parkeerplaats noch bedekt worden met ondoorlatende materialen, behalve wat betreft de toegangen tot de toegangsdeuren en garagepoorten, tenzij een gemeentelijke stedenbouwkundige verordening of een stedenbouwkundige verordening die voor een deel van het gemeentelijk grondgebied geldt dit toestaat en de voorwaarden ervan bepaalt. De voortuinstrook wordt regelmatig onderhouden. »* De feitelijke kwaliteit van deze voortuinstroken is zeer variabel. Dit valt evenwel onder het toezicht op de naleving van de regels van de GSV, en niet onder de wijziging van het BBP. Niettemin verduidelijkt het BBP dit artikel 11 van Titel I.

Nieuwe schriftelijke voorschriften:

De in het thans geldende BBP opgenomen zones "koeren en tuinen" in het binnengebied van het bouwblok met het park van Haren worden daarentegen sterker beïnvloed.
Het geldende BBP bevat geen definitie van deze "koeren en tuinen". Er kan bijgevolg worden verwezen naar hoofdstuk 4 van Titel I van de GSV[1] inzake de inrichting van de omgeving van gebouwen. Artikel 13 bepaalt bijvoorbeeld dat minstens 50 % van deze zones doorlatend, in volle grond en beplant moet zijn.

De vergelijking met de voorschriften van het GBP voor parkgebieden is daarentegen minder evident: *"Deze gebieden zijn hoofdzakelijk bestemd voor vegetatie, waterpartijen en ontspanningsvoorzieningen. Zij zijn bestemd om in hun staat te worden behouden of om te worden ingericht teneinde hun sociale, recreatieve, educatieve, landschappelijke of ecologische functie te vervullen. Enkel de werken die strikt noodzakelijk zijn voor de bestemming van deze zone zijn toegelaten."*

[1] Artikel 12 : "De inrichting van de zones voor koeren en tuinen en van de zones voor zijdelingse bouwvrije stroken is gericht op de ontwikkeling van de flora, zowel vanuit kwalitatief als kwantitatief oogpunt. De installaties bestemd voor de inrichting van deze zones, zoals tuinbergingen, banken, schommels, standbeelden of andere verfraaiings- of decoratieconstructies, zijn toegelaten."

Artikel 13 : "De zone voor koeren en tuinen omvat een doorlaatbare oppervlakte van minstens 50 % van haar totale oppervlakte. Deze doorlaatbare oppervlakte bevindt zich in volle grond en is beplant. De volledige verharding van de zone voor koeren en tuinen kan enkel worden toegestaan om redenen van hygiëne, indien haar afmetingen beperkt zijn. Niet-toegankelijke platte daken met een oppervlakte groter dan 100 m² moeten worden ingericht als groendaken."

Niettemin kan redelijkerwijze worden aangenomen dat de opname van een parkzone in het aanlegplan van het BBP een kwaliteitsvolle inrichting van deze thans als “koeren en tuinen” bestemde zones waarborgt en dat zij de voorschriften van de GSV vervangt.
De wijziging van het BBP stelt evenwel nieuwe voorschriften voor met hogere ambities inzake de kwaliteit van de open ruimten. Daarbij worden doelstellingen vastgelegd op het vlak van ontharding, biodiversiteit en hemelwaterbeheer.

Ten slotte heeft de Stad in 2026 een studie naar de bouwblokken van Haren opgestart, met het oog op het formuleren van aanbevelingen voor bouwprojecten in het binnengebied van het bouwblok, gelet op de toename van dit type projecten in de zone. De wijziging van het BBP biedt evenwel een zeer sterke bescherming van de binnengebieden van de drie hier betrokken bouwblokken (er worden geen constructies toegelaten die het indienen van een vergunningsaanvraag vereisen). De wijziging van het BBP kan derhalve worden voortgezet zonder de conclusies van deze studie af te wachten.

De impact van de wijziging kan bijgevolg als positief worden beschouwd.

Opgemerkt dient te worden dat de bestaande constructies in het binnengebied van het bouwblok, buiten de woonbouwzones, hetzij zijn vergund via een stedenbouwkundige vergunning, hetzij moeten voldoen aan de voorwaarden om te worden vrijgesteld van een vergunningsaanvraag[2]. In geval van niet-conformiteit zijn deze constructies in overtreding. Dit valt bijgevolg onder de bevoegdheid van het Stedenbouwkundig Toezicht en niet onder de ruimtelijke planning.
Voorts stellen wij vast dat er slechts één hoofdgebouw in het binnengebied van het bouwblok aanwezig is, met name dat van Servandonistraat nr. 18. Dit gebouw betreft een eengezinswoning, opgericht tussen de naoorlogse periode en de goedkeuring van het plan. De wijziging van het BBP heeft hierop geen impact: het gewestelijk stedenbouwkundig beleid ontmoedigt afbraak-en-heropbouw, behalve in geval van overmacht, en de eigenaar beschikt over een verworven recht op zijn eigendom.
Niettemin wordt, in geval van afbraak-en-heropbouw, in het plan aanbevolen om opnieuw een gesloten bouwlijn te realiseren, teneinde het binnengebied van het bouwblok volledig vrij te maken van bebouwing.

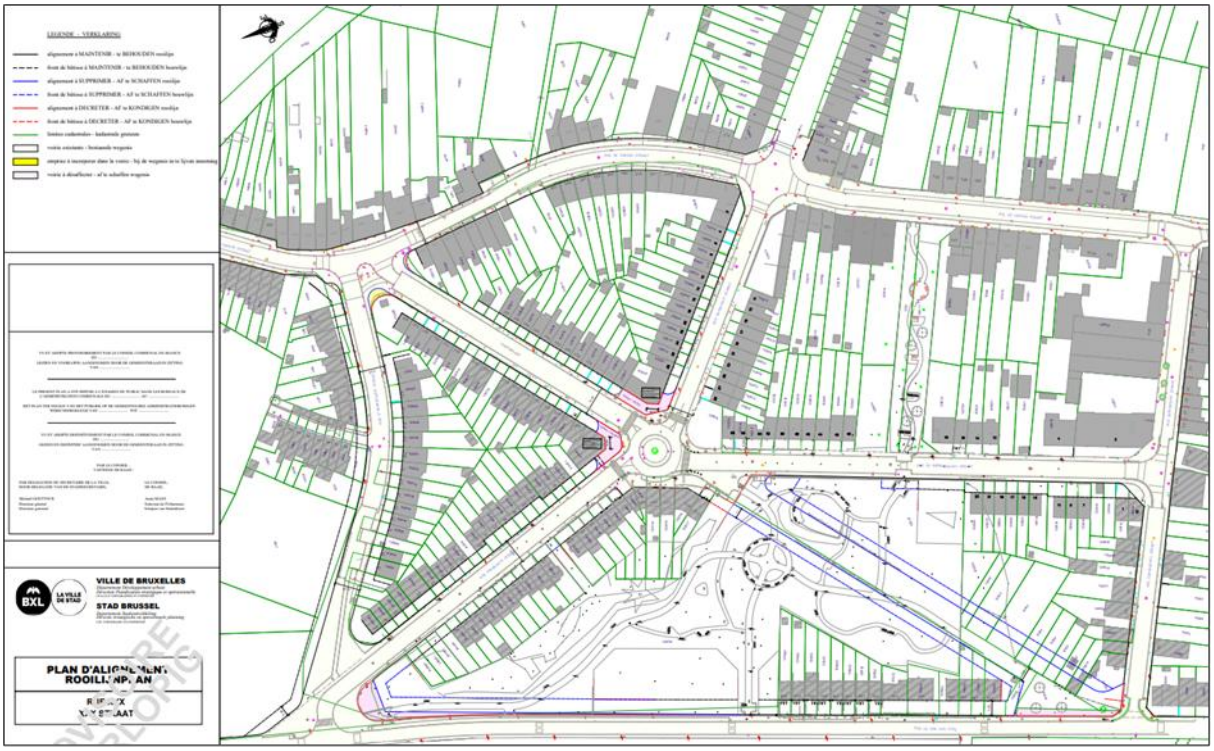
<u>Een onafhankelijk van het BBP vastgesteld rooilijnenplan:</u>

Het huidige BBP bevat een rooilijnenplan[3] dat moet worden aangepast om bepaalde feitelijke situaties te verduidelijken en om opnieuw een zekere harmonie ter hoogte van kruispunten te bekomen. Aangezien de procedure voor de wijziging van een BBP zwaarder is dan die voor een rooilijnenplan, werd het rooilijnenplan uit het BBP gelicht en afzonderlijk behandeld.
De aandachtspunten met betrekking tot het rooilijnenplan zijn de volgende:

[2] met andere woorden mits voldaan is aan de volgende voorwaarden: de oppervlakte, met inbegrip van de projectie van het dak op het maaiveld, bedraagt maximaal 9 m²; de constructie heeft een maximale hoogte van 3 m en overschrijdt het denkbeeldige vlak niet dat onder een hoek van 45° ten opzichte van het horizontale vlak wordt getrokken, welk vlak vertrekt vanaf de bovenzijde van de aanpalende muren of, bij ontstentenis van een muur, vanaf een hoogte van 1,5 m ter hoogte van de perceelsgrens.

[3] Een rooilijnenplan bepaalt wat tot het openbaar domein behoort en wat tot het privédomein behoort. Publieke doorgangen op private eigendom kunnen eveneens worden vastgelegd via een rooilijnenplan.

– Bij het traceren van nieuwe wegen worden deze vrijwel steeds op private percelen uitgezet. In 1961, bij de vaststelling van het BBP, sneden deze wegen aldus in private eigendommen. Een vergoeding (afstand) en een kadastrale regularisatie werden toen niet automatisch uitgevoerd. Deze regularisaties/afstandingen gebeuren bijgevolg geval per geval, bij nieuwe vergunningsaanvragen of wanneer de aankoopakten beschikbaar zijn. Niettemin maken deze delen van private percelen deel uit van het openbaar domein;
– De voor de Hannetairestraat vastgestelde rooilijn weerspiegelt de visie van de Stad voor de inrichting van deze weg. De eigenaars van de perceelsdelen die in de wegenis zullen worden opgenomen, zullen overeenkomstig worden vergoed. In 2025 heeft de Stad hiervoor een budget voorzien;
– Kadastrale plannen zijn minder precies dan rooilijnenplannen. Het rooilijnenplan laat derhalve toe de afbakening tussen het privé- en het openbaar domein nauwkeuriger vast te leggen.
– Het rooilijnplan werkt de toegang tot het park opnieuw uit ter hoogte van het kruispunt van de rue du Pré aux Oies en de rue Servandoni.



Ontwerp van rooilijnenplan parallel aan de procedure tot wijziging van het BBP 52-05 « Kasteel van de Markies d'Assche » – het ontwerp van het rooilijnenplan is gevoegd bij de aanvraag tot wijziging van het BBP.

4. Analyse van de criteria voor de vaststelling van de vermoedelijke omvang van de effecten van de plannen

4.1 De mate waarin het plan in kwestie een kader definieert voor andere projecten of activiteiten

Er bestaan verschillende stedenbouwkundige instrumenten die kwesties op het vlak van stedenbouwkunde en de indeling van het grondgebied regelen en kaderen. Deze instrumenten zijn opgesteld op twee niveaus, namelijk op gewestelijk en op gemeentelijk niveau. Vanuit hiërarchisch oogpunt zijn de inrichtingsplannen die voorafgaan aan het BBP, de ontwikkelingsplannen (GDPO en GemOP) en de bestemmingsplannen (GBP).

Om te zien in welke mate de wijziging van het BBP de andere plannen beïnvloedt, moeten ze een voor een geanalyseerd worden.

4.2 De mate waarin de wijziging van het plan andere plannen, programma's of reglementen, met inbegrip van die welke deel zijn van een hiërarchisch geheel, beïnvloedt

4.2.1 Het Gewestelijk Plan voor Duurzame Ontwikkeling (GPDO)

Het GPDO, definitief goedgekeurd op 12 juli 2018, heeft de ambitie om gepaste antwoorden te bieden op de uitdagingen en inzet waarmee Brussel momenteel te maken heeft.

Het GPDO is niet zo uitgebreid in verband met de perimeter van het BBP. We kunnen niettemin afleiden dat de perimeter:

- Partiellement en périmètre d'embellissement et de mise en valeur du patrimoine ;
- En zone de renforcement du caractère vert des intérieurs d'ilots ;
- Le long d'un maillage vert (rue du Pré aux Oies) ;
- Le long d'un cours d'eau voûté (rue du Pré aux oies) ;
- À proximité d'un espace ouvert structurant.

=> De wijziging van het BBP verhindert niet dat een antwoord wordt geboden op de verschillende doelstellingen die zijn vastgelegd door het GPDO.

4.2.2. Het Gewestelijke bestemmingsplan (GBP)

Het BBP is goedgekeurd in 1961, ofwel na de goedkeuring van het GBP in 2001. Sindsdien werd het GBP gedeeltelijk gewijzigd, om het hoofd te bieden aan de demografische groei en het gebrek aan schoolinfrastructuren en woningen. Dit gewijzigde plan, het demografisch GBP genoemd, werd goedgekeurd op 02/05/2013 en is van toepassing sinds 21/12/2013.

Een van de belangrijkste nieuwe kenmerken van het demografisch GBP is de mogelijkheid om huisvesting te bieden in gebieden met voorzieningen van collectief belang of openbare diensten, onder voorbehoud van speciale bekendmakingsmaatregelen. De woningen hoeven niet meer, zoals voorheen, de gebruikelijke aanvulling van en het toebehoren bij hun hoofdbestemming te zijn.

In juli 2019 verklaarde de Brusselse Regering in haar gewestelijke beleidsverklaring dat zij het GBP wilde wijzigen. Het is de bedoeling dat dit nieuwe plan, GBP 2.0 genaamd, tegen eind 2026 wordt goedgekeurd. Voor de regering heeft het GBP 2.0. als ambitie:

1. Het evenwicht tussen de functies verduidelijken;
2. De groene en blauwe netwerken die in het Gewestelijk Plan voor een Duurzame Ontwikkeling (GPDO) zijn ingeschreven, omzetten en gebieden met een hoge biologische waarde beter beschermen;
3. Een kader bieden voor de ontwikkeling van stedelijke landbouw.
4. De doelstellingen van het gewestelijk mobiliteitsplan vertalen (GMP of Good-Move);
5. Invoegen van te verdichten en te ontdichten gebieden;
6. Een polycentrische stad ontwikkelen (= de 10-minutenstad);
7. Een stad ontwikkelen die bestand is tegen klimaatverandering (toename van groene zones, kwalitatieve verbetering van de binnenterreinen van huizenblokken, vermindering van stedelijke hitte-eilanden, geïntegreerd regenwaterbeheer, enz);
8. De nieuwe realiteiten van een post-pandemische stad integreren (tijdelijke projecten, thuiswerk, co-working...).

Rekening houdend met deze wijzigingen zal een wijziging van het BBP dus geen gevolgen hebben voor de ontwikkeling van het gebied. Het BBP maakt het mogelijk om woningen, de bestaande park en de kwaliteit van de binnenblokken te behouden.

4.2.3. Gemeentelijk Plan voor Duurzame Ontwikkeling

Een nieuw gemeentelijk plan voor duurzame ontwikkeling “De stad in wording” werd goedgekeurd door de regering op 7 november 2024. Het doel van dit strategisch document is een antwoord te bieden op de huidige en toekomstige uitdagingen en problemen waarmee de stad Brussel wordt geconfronteerd.

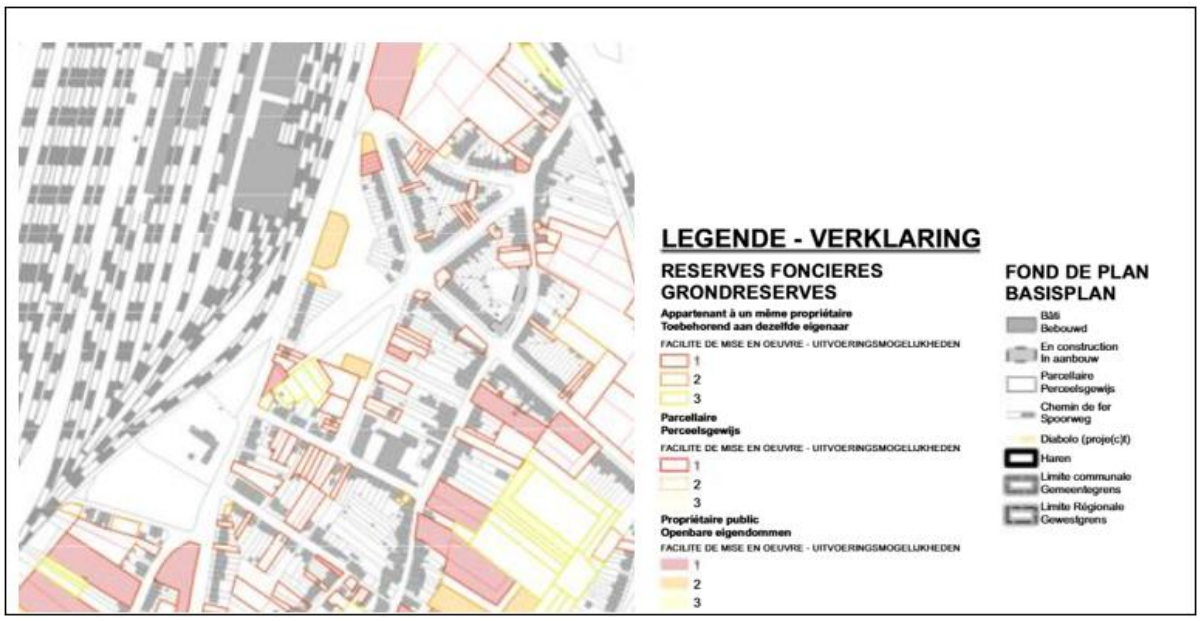
De kaarten “groen netwerk - visie 2050”, “blauw netwerk - visie 2050” en “veerkrachtig netwerk - visie 2050” bevatten de BBP-perimeter als een essentiële schakel in deze netwerken. Het park wordt ook onderhouden binnen de Haren Nexus.

In conclusie kan worden gesteld dat de wijziging van het BBP niet indruist tegen de verschillende doelstellingen van het gemeentelijke plan voor duurzame ontwikkeling.

4.2.4. Het richtschema van Haren

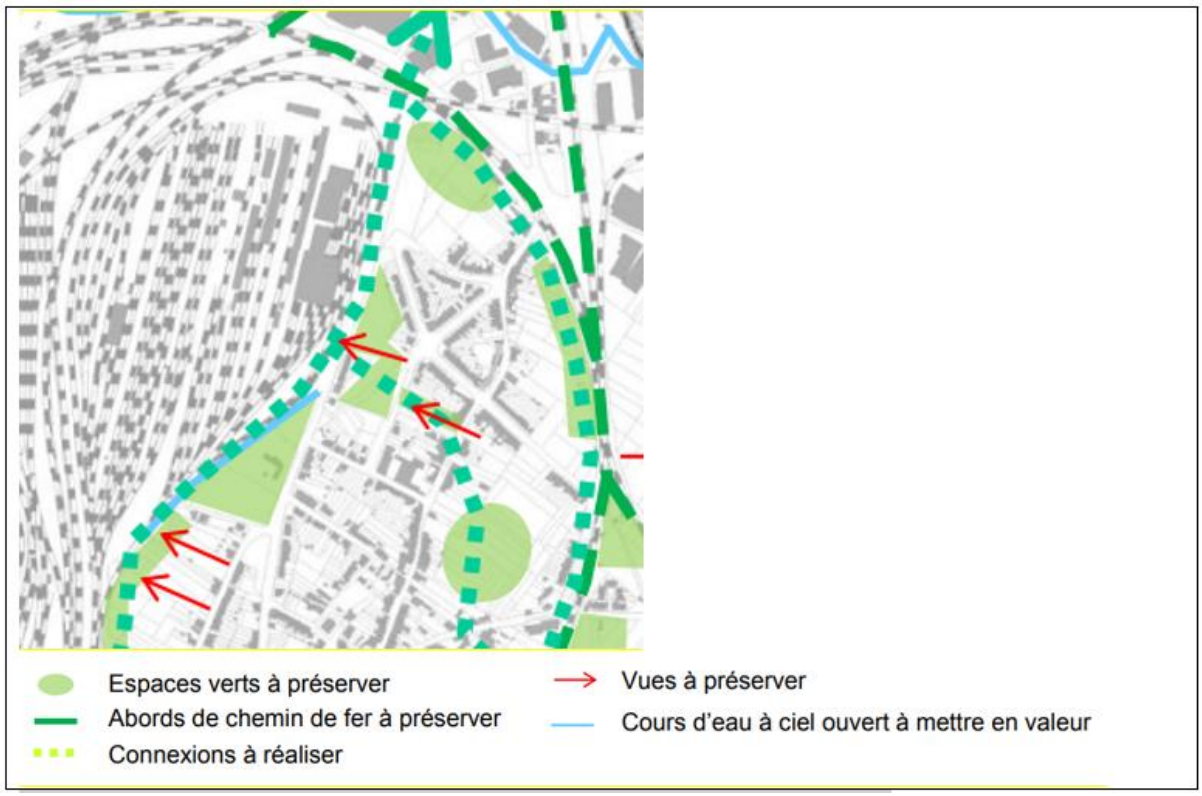
In 2012 heeft de Stad een richtschema voor Haren goedgekeurd, dat een niet-bindende gemeentelijke visie biedt op de ontwikkeling van Haren. Dit richtschema (RS) bevat verschillende kaarten die onze aanvraag tot wijziging van het BBP ondersteunen.

Op kaart 25 van het richtschema van Haren kan worden vastgesteld dat de percelen langs de “wegenis” in het binnengebied van het bouwblok van het park van Haren worden beschouwd als moeilijk realiseerbaar.



Kaart 25: braakliggende terreinen en ontwikkelingsmogelijkheden van grondreserves

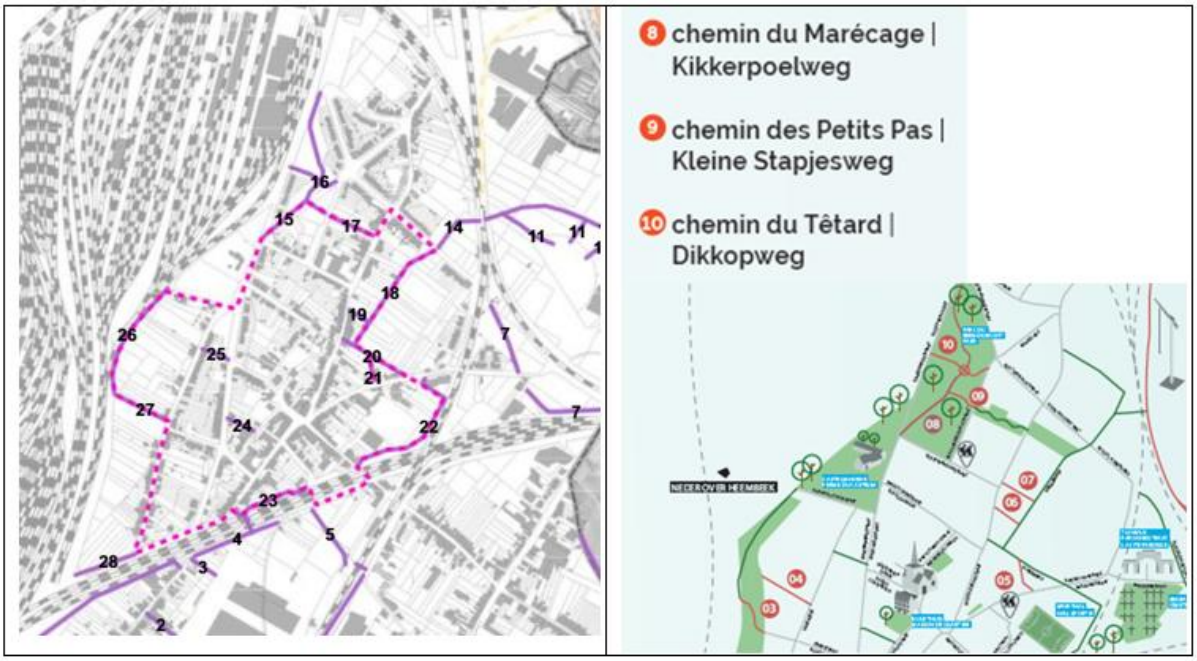
Kaart 5 geeft de te behouden groeneverbindingsstructuren en de te vrijwaren zichten weer, in het bijzonder het zicht richting Schaarbeek-Vorming.



Kaart 5. Het milieu en zijn landschappelijke kenmerken beschermen

4.2.5. Het actieplan voor de valorisatie van de paden van Haren

De Stad voert een project voor de herwaardering van de paden en voetwegen van Haren uit. In het kader van dit project werden paden benoemd en werd een wandelcircuit uitgewerkt.



4.3 De afstemming tussen de wijziging van het plan en de integratie van milieuoverwegingen, vooral met het oog op de bevordering van duurzame ontwikkeling

De wijziging van het BBP druist geenszins in tegen de verschillende ecologische doelstellingen die we vandaag kennen. De site blijft onderworpen aan de verschillende geldende milieuwetgevingen die bedoeld zijn om de burgers en de natuur te beschermen door dwingende kwaliteitsnormen op te leggen.

Bovendien zal het binnenblok waarop de wijziging van het GBP betrekking heeft, beschermd worden als parkgebied, wat het milieubehoud op deze site versterkt.

De bescherming van het park maakt het ook mogelijk om deel uit te maken van de visie “Open ruimte” van het Gewest, vooral gezien de nabijheid van de site van Hannetaire (een belangrijke schakel in deze visie).

Ten slotte worden kwalitatieve schriftelijke voorschriften inzake de open ruimten in het plan geïntegreerd.

4.4 De milieuproblemen die verbonden zijn aan de wijziging van het plan

De milieuproblemen kunnen betrekking hebben op verschillende domeinen. Een precieze analyse van elk domein maakt het mogelijk om de aan- of afwezigheid van merkbare gevolgen te bepalen.

4.4.1 Op stedenbouwkundig niveau

Op het niveau van de bestemmingen

Zoals geanalyseerd in punt 3.1 van dit verslag, heeft de wijziging van het BBP geen invloed op de belangrijkste bestemmingen van de zone.

Op het niveau van de fysieke eigenschappen

De wijziging van het BBP impliceert dat de fysieke bouwkenmerken die daarin zijn gedefinieerd, niet langer van toepassing zijn.

De effect van de wijziging op deze fysieke kenmerken wordt geanalyseerd in paragraaf 3.2 van dit rapport. Alle voorschriften met betrekking tot de fysieke kenmerken blijven van kracht en zijn van toepassing op alle toekomstige projecten binnen de perimeter.

4.4.2. Op het niveau van het erfgoed

Het BBP « Kasteel van de Markies d'Assche » omvat geen beschermde goederen binnen zijn perimeter, noch goederen die zijn opgenomen in de inventaris. Een deel van het perimeter bevindt zich evenwel binnen de beschermingszone van de Hoeve van het Castrum, die sinds 08/08/1988 is geklasseerd.

In 1996 werden ook de omliggende weiden — begrensd door de Ganzenweidestraat, de Klesperstraat en het vormingsstation — als semi-natuurlijke site geklasseerd, als zeldzaam restant van de vochtige zones van de Zennevallei. De wijziging van het BBP maakt het mogelijk deze vochtige zone en de als semi-natuurlijke site geklasseerde graslanden te integreren in een groen netwerk, conform de gewestelijke strategie. Dit betreft de percelen op de hoek van de Ganzenweidestraat en de Servandonistraat, waar het BBP de aanleg van een nieuwe wegenis voorziet.

De percelen binnen het BBP die gelegen zijn in deze beschermingszone zijn de volgende:
– Ganzenweidestraat nr. 123P4 en 123E1 (Stad Brussel), 123H23 (178), 123G23 (180), 123F23 (182), 123R23 (184), 123P23 (186), 123L23 (190);
– Servandonistraat: 123Y7 (30), 123E19 (28), 123C20 en 123C4 (26).

Beschermingszones hebben tot doel de zichten naar en vanaf een beschermd goed te vrijwaren. Aanvragen voor een stedenbouwkundige vergunning die betrekking hebben op handelingen en werken aan een goed dat gelegen is binnen een beschermingszone zijn onderworpen aan de bijzondere openbaarmakingsmaatregelen en aan het advies van de Koninklijke Commissie voor Monumenten en Landschappen, indien zij van aard zijn de zichten naar en vanaf dit goed te wijzigen.



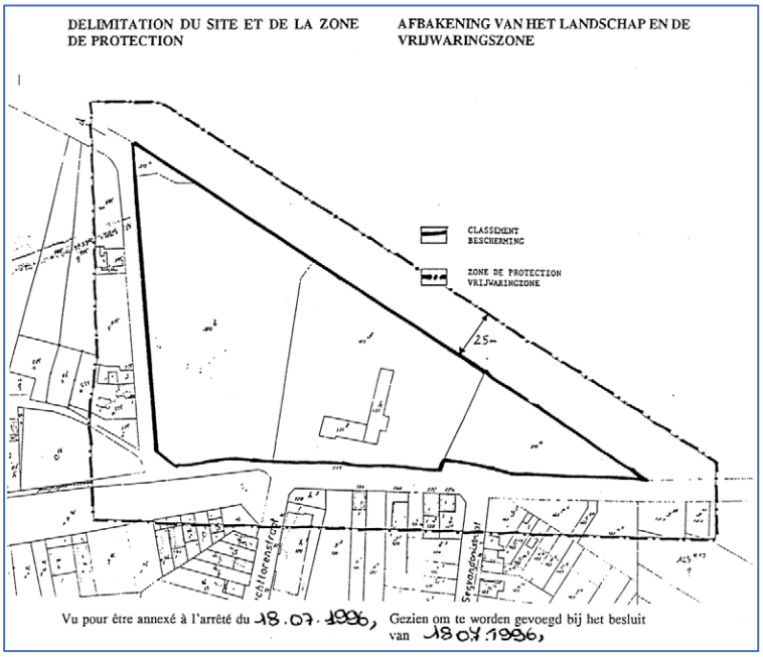
Bewaarlijst

Beschermd onroerend erfgoed

De inventaris van het onroerend erfgoed

beschermingszone

beschermd site



Wat de percelen betreft die gelegen zijn binnen de beschermingszone van de Hoeve van het Castrum, preciseert het klasseringbesluit het volgende in artikel 2:

Artikel 2 – *De beschermingszone met betrekking tot de in artikel 1 beschreven site omvat alle percelen en wegen, alsook de delen van percelen en wegen die zijn opgenomen binnen het perimeter dat is afgebakend op het plan dat is gevoegd als bijlage bij dit besluit.*

Beschermingszone rond de geklasseerde site van de Hoeve van het Castrum (KB 18/07/1996)

Het bestaande groene driehoekige gebied gelegen op de hoek van de Pré-aux-Oiesstraat en de Servandonistraat draagt bij aan de valorisatie van het zicht op de Hoeve van het Castrum, en bevordert tevens de totstandkoming van een ecologische verbinding tussen de als semi-natuurlijke site geklasseerde graslanden van het Castrum en het park van Haren.

Historisch herinneren de Kasteelhofstraat, de Hannetairestraat, de Ter Elststraat en de Servandonistraat aan de aanwezigheid in Haren van een kasteel, het zogenaamde Ter Elst,

dat verschillende eigenaars kende. Het domein bevond zich tussen de huidige Hannetairestraat, Verdunstraat, Servandonistraat en Pré-aux-Oiesstraat. Het omvatte het kasteel en zijn bijgebouwen, omgeven door een park en meerdere vijvers. Een rechtlijnig pad vertrok vanaf het kasteel en leidde naar de Zenne.

Het kasteel werd aan het begin van de 18de eeuw heropgebouwd door G. Van Langendonck, heer van Haren, op de gronden van het voormalige leen Ter Elst. Jean-Nicolas Servandoni, bijgenaamd d'Hannetaire, verwierf het goed in 1759, verfraaide het en verkocht het later aan graaf Jean van der Noot. In 1912 verkocht Charles van der Noot, markies van Asse, het goed en het omliggende park van 9 hectare. De gebouwen werden in 1920 gesloopt en de materialen werden hergebruikt voor de bouw van de kerk van Diegem-Lo. Het terrein werd verkaveld en de bebouwing begon vanaf 1950, langs de Twyeninckstraat en de Kasteelhofstraat.

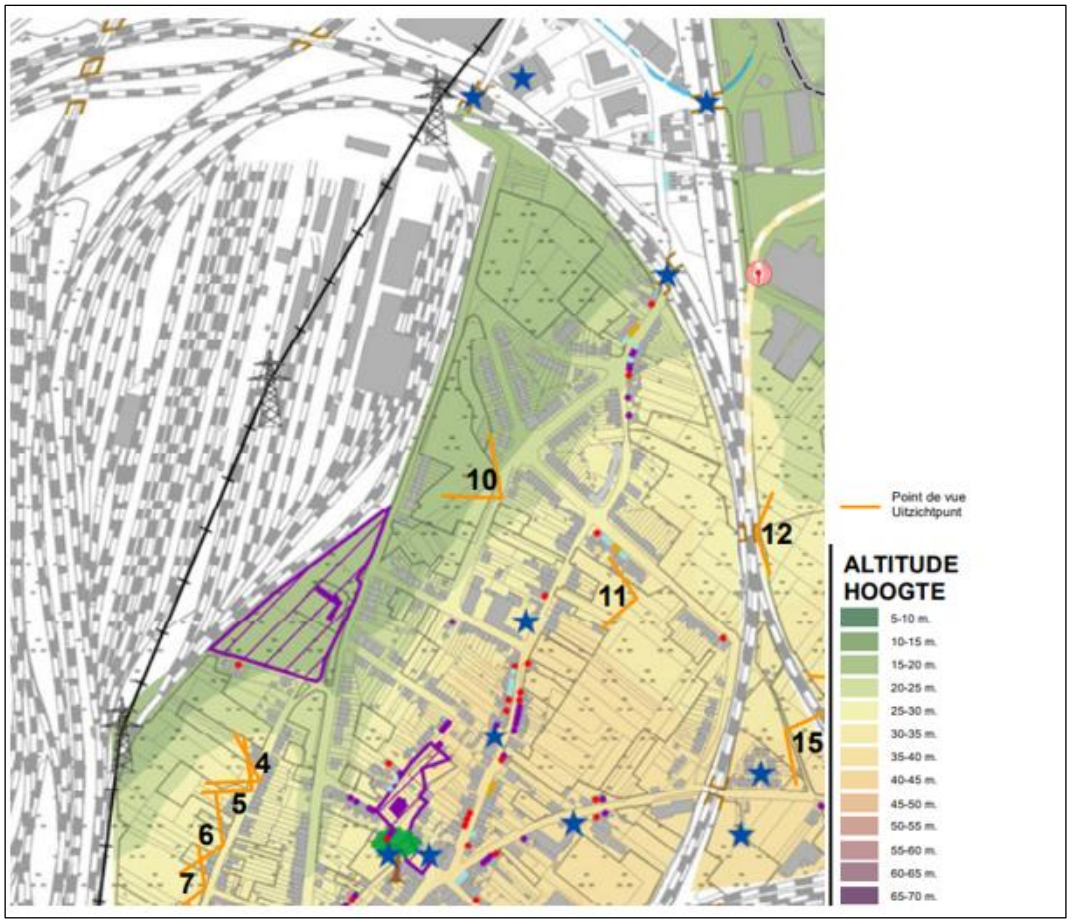
De aanwezigheid van dit voormalige kasteel verklaart vermoedelijk waarom het richtschema van Haren het perimeter van het BBP aanduidt als een zone met potentieel voor archeologische ontdekkingen. In geval van een archeologische vondst, voorzien de gewestelijke regelgeving in de toegang tot de site voor de bevoegde erfgoedinstanties, evenals in een termijn voor het onderzoek van deze vondst.



Van het kasteel Ter Elst blijft enkel een restant van de omheiningsmuur van het voormalige domein bewaard; deze fungeert als gemeenschappelijke scheidingsmuur voor een aantal tuinen gelegen langs de Kasteelhofstraat.

Het betrokken gebied wordt bovendien gekenmerkt door een hoogteverschil. De zone ingenomen door Schaarbeek-Vorming bevindt zich in de valleibodem (tussen 15 en 20 m), waar zich het kanaal en de Zenne (gedeeltelijk in open bedding) bevinden. De Hoeve van het Castrum ligt op een hoogte van ongeveer 20 m. De dorpskern situeert zich op haar beurt tussen 20 m en 40 m. De meest oostelijk gelegen terreinen bevinden zich op grotere hoogte en maken deel uit van het plateau dat de vallei domineert.

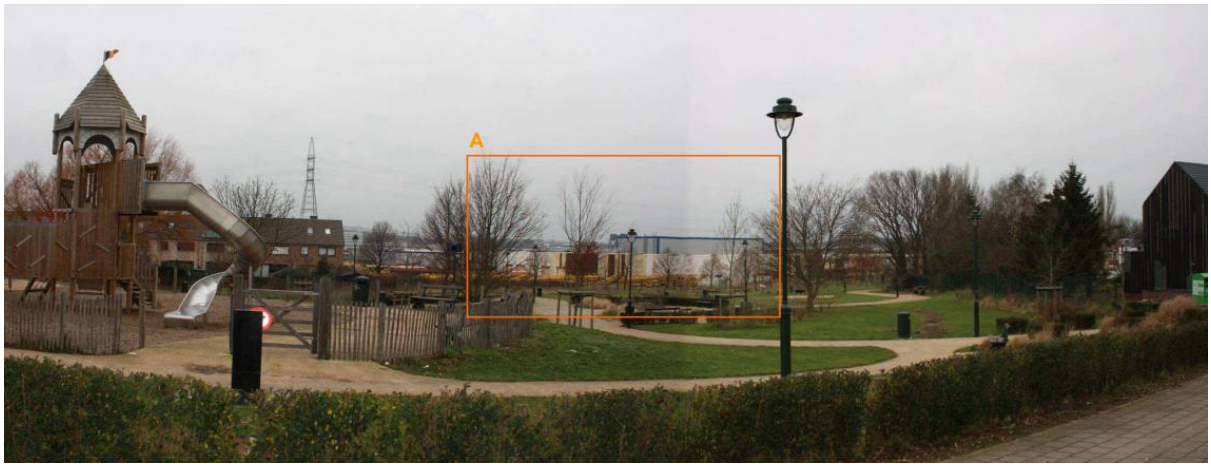
Dit reliëf maakt het mogelijk zichten te bieden op de Zennevallei en op haar linkeroever (Neder-Over-Heembeek). Het richtschema van Haren duidt dan ook een zichtpunt vanuit het park aan richting de vallei en Neder-Over-Heembeek.



Het zicht op de vallei is hierboven weergegeven. De eventuele bebouwing die door de wijziging van het BBP wordt toegelaten langs de Pré-aux-Oiesstraat kan dit zicht beïnvloeden. Niettemin:

– dient te worden herinnerd dat de bestaande rechtstoestand de bouw van woningen op deze locatie reeds toelaat. De wijziging van het plan beperkt echter hun bouwimpact over de lengte van de Pré-aux-Oiesstraat;

– is het zicht op de vallei vandaag reeds sterk belemmerd door de constructies van Infrabel op de site Schaarbeek-Vorming. Het zicht op Neder-Over-Heembeek is slechts vaag waarneembaar en niet beeldbepalend.



Er dient bovendien te worden opgemerkt dat dit zicht in de lente en de zomer zeer beperkt is, aangezien de vegetatie zich ondertussen verder heeft ontwikkeld.



De wijziging van het BBP heeft dus geen gevolgen voor het erfgoed.

4.4.3 Op het niveau van de mobiliteit

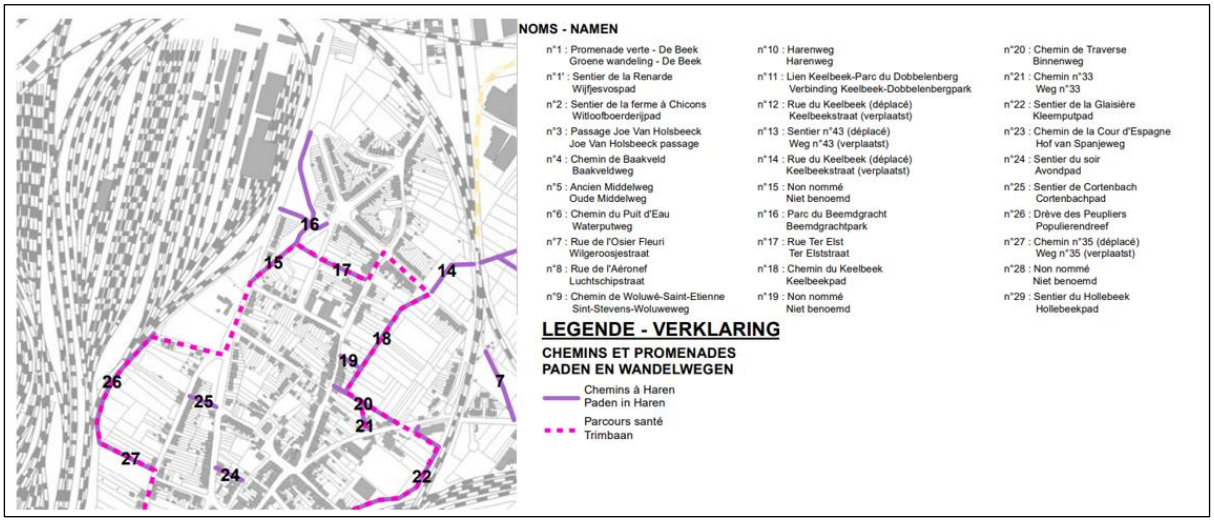
Actieve vervoersmodi:

De kaart van paden en voetwegen van het richtschema van Haren geeft bestaande paden weer die Haren doorkruisen en zich binnen het perimeter bevinden. Deze paden bestaan feitelijk. Ze maken het mogelijk het park van Haren te verbinden met de Keelbeek via het Ter-Elstpad, met de vochtige braakzone van Hannetaire, en met Harenberg[4].

[4] De braakliggende site is eigendom van de NMBS en van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest. Zij is volgens het Gewestelijk Bestemmingsplan (GBP) gelegen in woongebied.

Gelet op de strategische ligging van deze braaksite voor de uitvoering van de Open-Ruimte-strategie, evenals op de blootstelling van het terrein aan geluidshinder, heeft de Stad Brussel een ongunstig advies uitgebracht ten aanzien van een intensieve verstedelijking van deze site. Citydev wenst er immers een nieuw dichtbebouwd stadsdeel te realiseren, terwijl de NMBS haar gronden in 2025 te koop heeft gesteld.

Zonder deze grafisch vast te leggen, beschermen de tekstuele voorschriften van de parkzone deze paden.



Kaart van de paden en voetwegen van het richtschema van Haren



In de strategie inzake paden en voetwegen van de Stad voor Haren is de aanleg van een “gewenst” pad voorzien achter de Hoeve van het Castrum, om Harenberg te verbinden met het park van Haren (zie paarse lijn).

<u>Openbaar vervoer :</u>

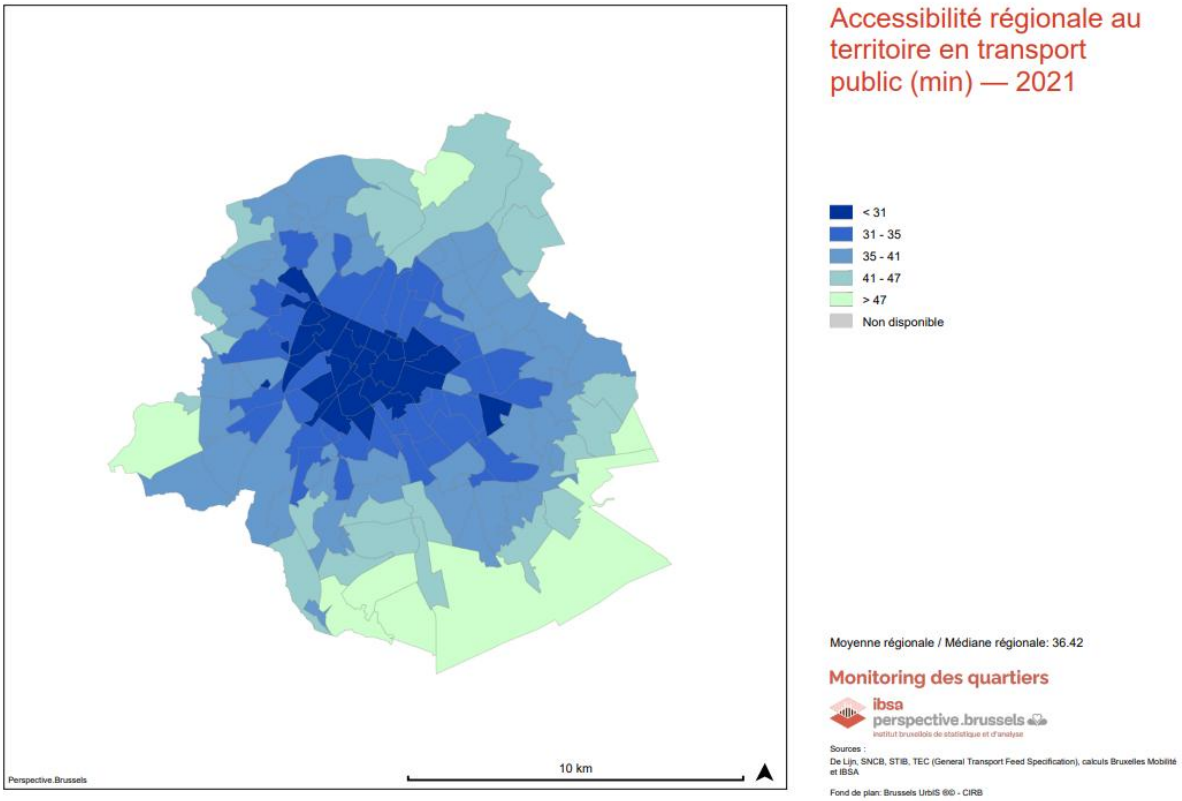
De wijk heeft relatief slechte verbindingen met het openbaar vervoer. De toegankelijkheid tot het gewest is met 43 minuten[5]. Dit cijfer moet worden vergeleken met het feit dat Haren door geen enkele tram- of metrolijn wordt doorkruist. Station Haren ligt hemelsbreed op 730 meter van het hart van het BBP.

[5] De regionale bereikbaarheid van het gebied met het openbaar vervoer wordt berekend als de gemiddelde tijd om het miljoen personen te bereiken dat het snelst bereikbaar is met het openbaar vervoer.

Een gebied met een hoge dichtheid zou daarom niet ideaal zijn wat betreft de toegang tot openbaar vervoer.

Bovendien bevat het nieuwe verkeersplan voor Haren geen grote directe maatregelen om het openbaar vervoer te verbeteren. Het beperken van het verkeer zou uiteindelijk echter de punctualiteit van de lijnen moeten verbeteren.

De wijziging van het BBP heeft daarom een positief effect op deze kwestie, aangezien de verstedelijking van het blok beperkt is.



Kaart van de regionale toegankelijkheid tot het openbaar vervoer 2021

<u>Evaluatie van de effecten van de wijziging op de autoverkeer :</u>

Volgens Brussel Mobiliteit bij het opstellen van de diagnostiek van het verkeersplan voor Haren, ligt de motorisatiegraad per huishouden in het gebied tussen 0,9 en 1,2. We nemen het hoogste cijfer van 1,2.

Volgens Wijkmonitoring hebben we in Haren 1.133,38 huishoudens per km^2, d.w.z. 11,35 huishoudens per hectare.

Met de wijziging van het BBP en de daaruit voortvloeiende vermindering van de bebouwbare oppervlakten zullen 20 huishoudens zich niet langer binnen het perimeter[6] kunnen vestigen. Dit maakt het mogelijk een toename van het aantal particuliere voertuigen met 24 binnen het perimeter te vermijden.

[6] Oppervlakte van het park + zone “koeren en tuinen en/of moestuinzone” = 1,76 ha. Berekening: oppervlakte × (aantal huishoudens/ha).

Indien wordt uitgegaan van de bestaande situatie, laat de wijziging van het BBP niettemin toe om nog te bouwen op percelen met een totale oppervlakte van ongeveer 2.200 m², wat de huisvesting van ongeveer 2,5 huishoudens mogelijk maakt, met een toename van het aantal voertuigen met 3.

Deze cijfers, afkomstig uit de Monitoring, zijn evenwel zeer algemeen en gunstig voor de analyse. Rekening houdend met de context van het bouwblok, kan deze analyse worden genuanceerd door uit te gaan van een gemiddelde perceelsbreedte van 7 m voor een eengezinswoning. Dit resulteert in een bebouwbare bouwlijn van 110 m, wat het mogelijk maakt dat het bouwblok 16 bijkomende huishoudens kan ontvangen langs drie van zijn gevelzijden, met een maximum van 20 particuliere voertuigen.

Tijdens de tellingen in 2022 in het kader van de mobiliteitsdiagnostiek voor het verkeersplan Haren 2024 werden op de 2 kruispunten aan de Ganzenweidestraat 116 en 112 voertuigen geteld tijdens de ochtendspits (7.30 - 8.30 uur) en 63 en 76 voertuigen tijdens de avondspits (17.00 - 18.00 uur).

Hoewel de toename van het autoverkeer relatief hoog is, blijft de toename in absolute termen verwaarloosbaar.

Het parkeren :

Ten tijde van de mobiliteitsdiagnostiek van 2022 voor het verkeersplan van Haren was de parkeerdruk op straat laag, tussen 0 en 50% gedurende de hele dag (inclusief 's avonds laat).

Bovendien ligt het BBP in zone C op de bereikbaarheidskaart van de GSV. Er moet worden opgemerkt dat de breedte en lengte van de vakken aan de Ganzenweidestraat beperkt zullen worden na de goedkeuring van het verkeersplan voor Haren.

Er kan worden geconcludeerd dat het wijzigen van het BBP geen invloed zal hebben op het parkeerprobleem.

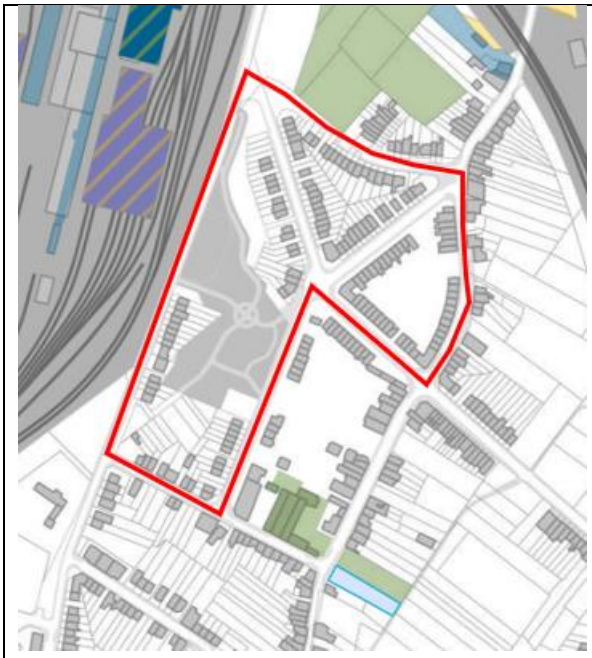
Vrachtwagens :

Het nieuwe verkeersplan verbant vrachtwagens uit het hart van Haren. De perimeter valt onder dit verbod. Dit zal een positief effect hebben op woningen en Haren Park.

4.4.4 Op het niveau van de bodem, ondergrond en het water

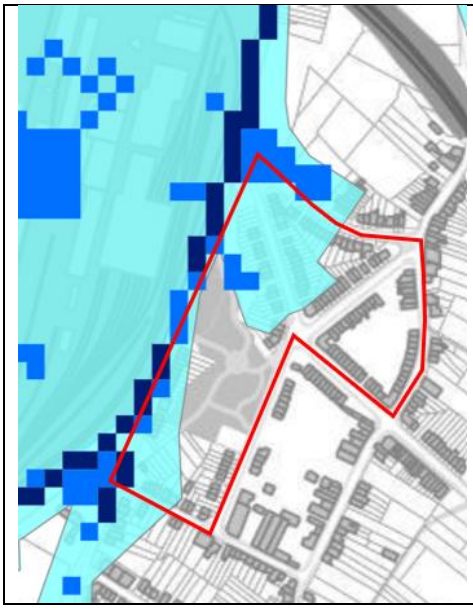
Het PPAS bevat geen specifieke eisen voor de ondergrond of het beheer van het water.

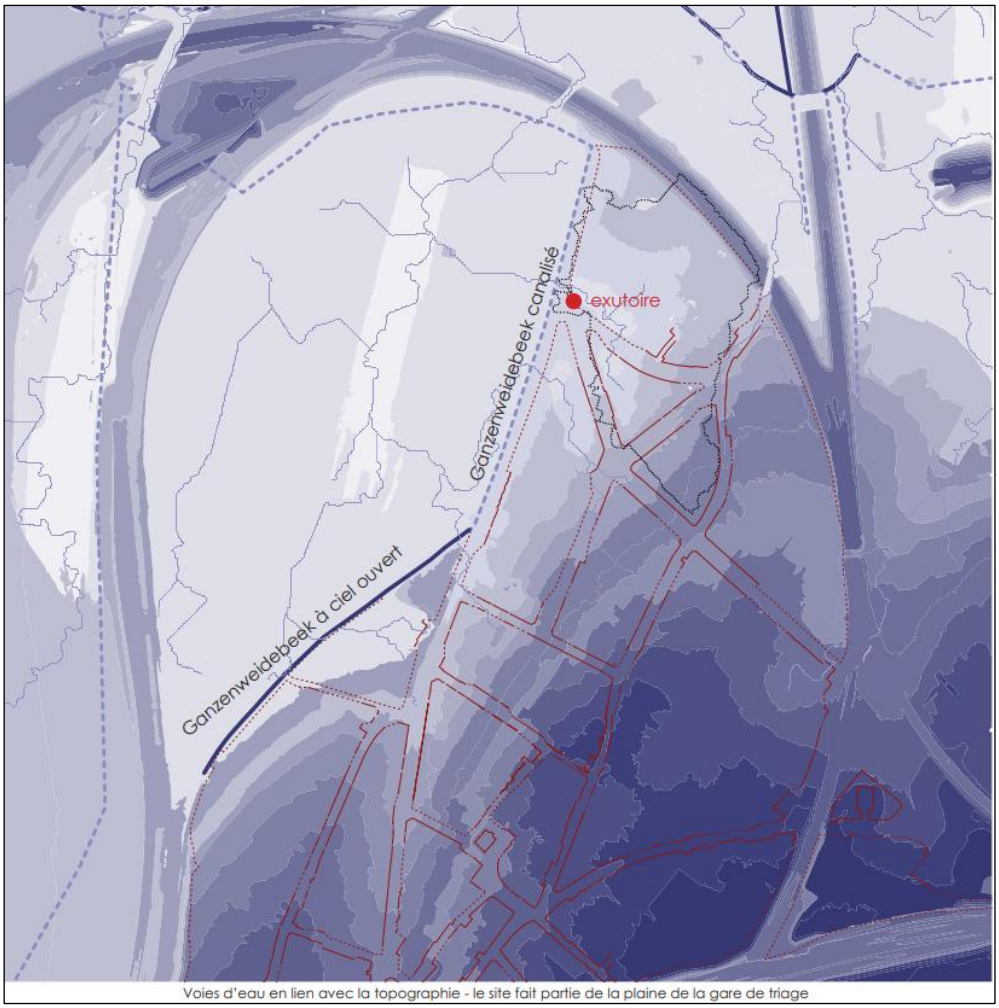
De bodem:

 *Kaart van Leefmilieu Brussel betreffende de toestand van bodemverontreiniging*	Ten oosten van Brussel-Vorming, van de Gan,zenweidestraat tot de Haachtsesteenweg, worden voornamelijk ondiepe bodems aangetroffen die zijn ontwikkeld op zandige substraten. Wat de bodems betreft, zal de wijziging van het BBP geen negatieve effecten hebben op het binnengebied van het bouwblok waarin het park is gelegen. Dankzij het verlies aan bebouwbare oppervlakten draagt de wijziging van het BBP bij tot het behoud van een hoofdzakelijk doorlatende bodem, in volle grond. De kaart van Leefmilieu Brussel inzake de bodemverontreinigingstoestand klasseert geen enkele perceel binnen het perimeter, vermoedelijk wegens een gebrek aan beschikbare gegevens (d.w.z. geen evaluatie). Op basis van de orthofotoplannen kan echter redelijkerwijs worden aangenomen dat de bodems van relatief goede kwaliteit zijn, aangezien zij vóór de verkaveling niet intensief werden geëxploiteerd.

Bodemsonderingen die werden uitgevoerd in het kader van de studie van de Hannetaire-site, zowel binnen als in de onmiddellijke omgeving van deze site, lijken deze stelling te bevestigen.

Het water:

	De kaart van de overstromingsgevoeligheid van Leefmilieu Brussel toont een laag (lichtblauw) tot hoog (donkerblauw) overstromingsrisico in het westen en noordwesten van het perimeter. Dit kan worden verklaard aan de hand van de onderstaande kaart, opgesteld door het studiebureau TER in het kader van de Hannetaire-studie.



Voies d'eau en lien avec la topographie - le site fait partie de la plaine de la gare de triage

Het stroomgebied dat het merendeel van de waterafvoer van het studiegebied opvangt, is hierboven weergegeven. Het beslaat een oppervlakte van 6 hectare. Het laagste punt (afvoer) bevindt zich in het zuidwesten van de Hannetaire-site en dus in het noordwesten van het BBP-perimeter. Het stroomgebied sluit aan bij de vochtige zones langs de Ganzenweidebeek, die langsheen de site werd gekanaliseerd. Op grotere schaal situeert het studiegebied zich binnen het stroomgebied van de Zenne, op de grens van het onderscheid Zenne–Woluwe.


Conditions préalables

Illustration de l'habitat « E3.44 - Végétation herbeuse installée sur des sols compacts et humides. » © CityDev

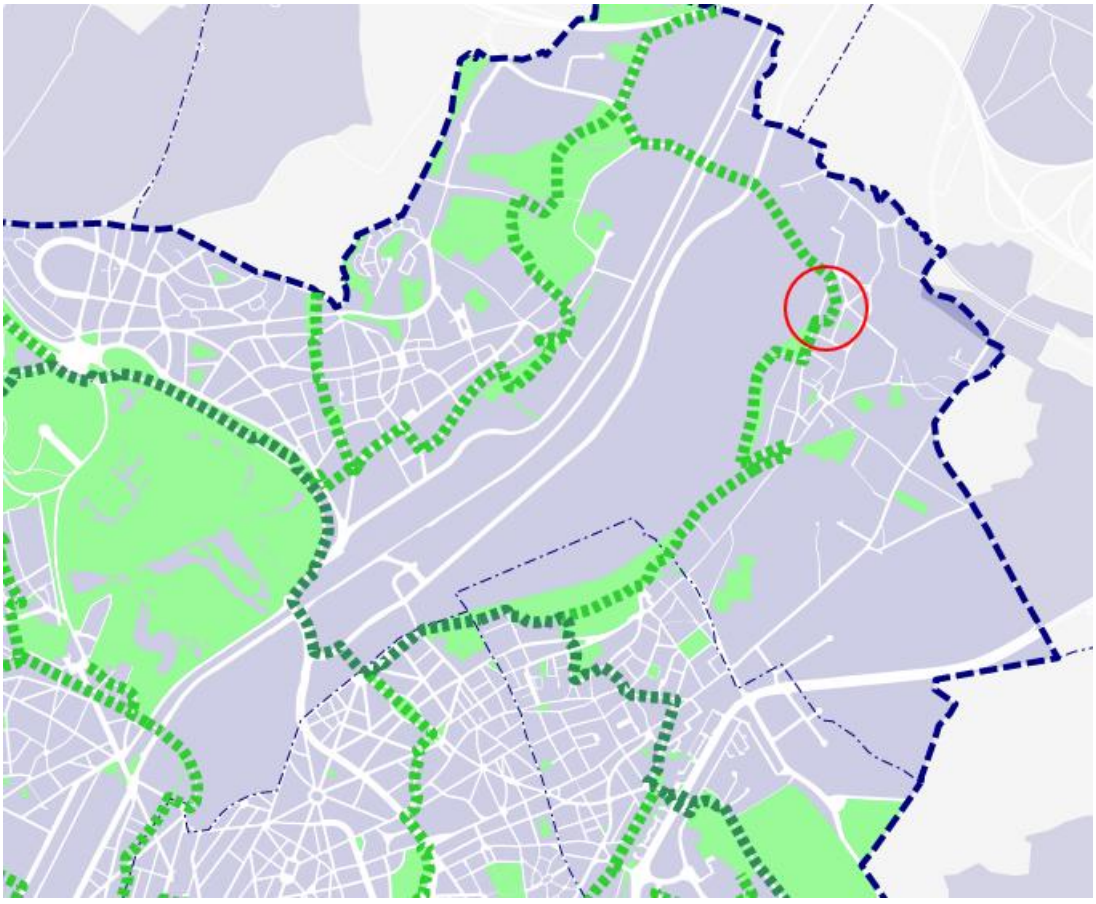
Water accumuleert zich in de depressie, die zich bevindt ter hoogte van het laagste punt (afvoer) van het stroomgebied. De hydrogeologie van het studiegebied behoort tot de grondwatermassa van de Brusseliaanzanden. Proeven uitgevoerd in het kader van de IQSB (Index voor de Kwaliteit van de Brusselse Bodems) tonen een goede infiltratiesnelheid aan.

De hydrografische kaart toont bijgevolg aan dat de overstromingsrisico's zich voornamelijk concentreren langs de Pré-aux-Oiesstraat, waar zich historisch vijvers bevonden. Er dient

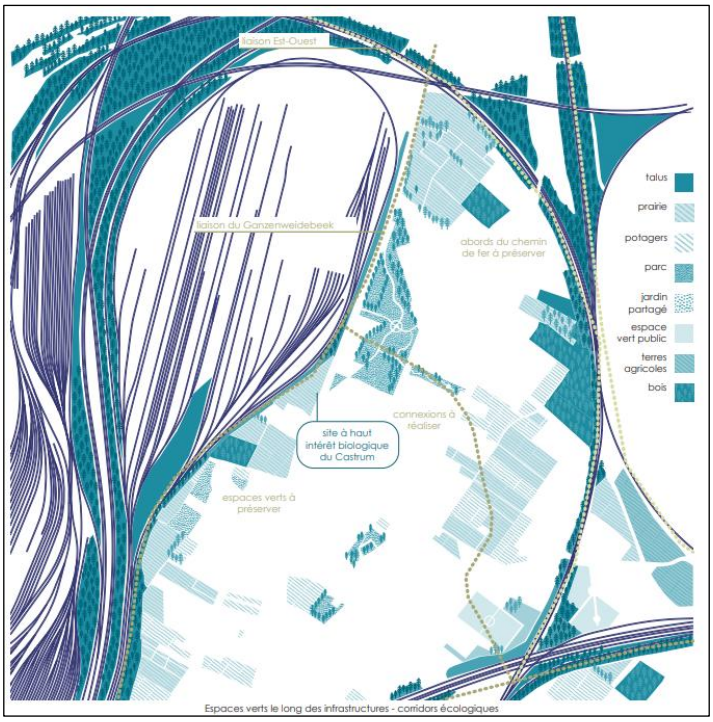
evenwel te worden opgemerkt dat deze vijvers sinds minstens meer dan 100 jaar niet meer bestaan.
Bijgevolg is het essentieel het noordelijk deel van het park te vrijwaren als niet-bebouwbare zone. Het BBP integreert bovendien nieuwe voorschriften inzake geïntegreerd hemelwaterbeheer voor de parkzone en specifiek voor de Pré-aux-Oiesstraat. De wijziging van het BBP houdt aldus rekening met deze problematiek van het geïntegreerd beheer van regenwater via haar voorschriften.

4.4.5 Op het niveau van de fauna en flora

De wijziging van het BBP versterkt de bescherming van flora en fauna. Het parkgebied binnen het GBP wordt gedefinieerd als volgt: “Deze gebieden worden voornamelijk gebruikt voor vegetatie, waterpartijen en recreatievoorzieningen”. Het park is ook opgenomen in het groene netwerk van het Brussels Gewest:



Binnen het perimeter is geen enkele boom als monumentaal of opmerkelijk geregistreerd. Er worden daarentegen wel invasieve uitheemse soorten vastgesteld. Het betreft voornamelijk de Japanse duizendknoop (op de Castrumsite, op de hoek van het bouwblok tussen de Pré-aux-Oiesstraat en Harenberg, in het A.-Maesbos en in het Beemdgrachtpark) en de reuzenberenklauw (Heracleum mantegazzianum).



Het studiegebied maakt deel uit van de noord-zuidverbinding van de Ganzenweidebeek, die kan fungeren als een migratiecorridor. De site draagt eveneens bij aan de oost-westverbinding, langsheen de spoorweginfrastructuur.

Wat de fauna betreft, heeft een inventaris uit 2024 op de Hannetaire-site toegelaten de vos (*Vulpes vulpes*) als aanwezige soort vast te stellen. Volgens het voorafgaand ecologisch prediagnoserapport van Leefmilieu Brussel voor dezelfde site kunnen daarnaast mogelijk de volgende soorten voorkomen:

• Relmuis (*Eliomys quercinus*), waargenomen in het kader van de zoogdierenatlas (2001-2017) ten oosten van de Hannetaire-site, met eveneens aanwezigheid ten westen;
• Bosmuis (*Apodemus sylvaticus*);
• Gewone dwergvleermuis (*Pipistrellus pipistrellus*).

Ten slotte is voorschrift 0.6 van het GBP cumulatief van toepassing naast de bijzondere voorschriften van de parkzone van het GBP. Voorschrift 0.6 bepaalt dat: *"de handelingen en werken in de eerste plaats de vegetatieve kwaliteiten, en vervolgens de minerale, esthetische en landschappelijke kwaliteiten van de binnengebieden van bouwblokken moeten verbeteren en er het behoud of de aanleg van oppervlakten in volle grond moeten bevorderen. Handelingen en werken die afbreuk doen aan de binnengebieden van bouwblokken zijn onderworpen aan bijzondere openbaarmakingsmaatregelen."*

In het plan worden voorschriften met betrekking tot biodiversiteit geïntegreerd, die het perimeter versterken als onderdeel van het ecologisch netwerk. De wijziging van het BBP zal derhalve een positieve impact hebben.

4.4.6 Op socio-economisch niveau

Het verlies van bouwgrond voor huisvesting wordt gecompenseerd door de bevestiging van het parkgebied via het gewijzigde BBP. Ter herinnering is Haren Park het enige parkgebied in Haren.

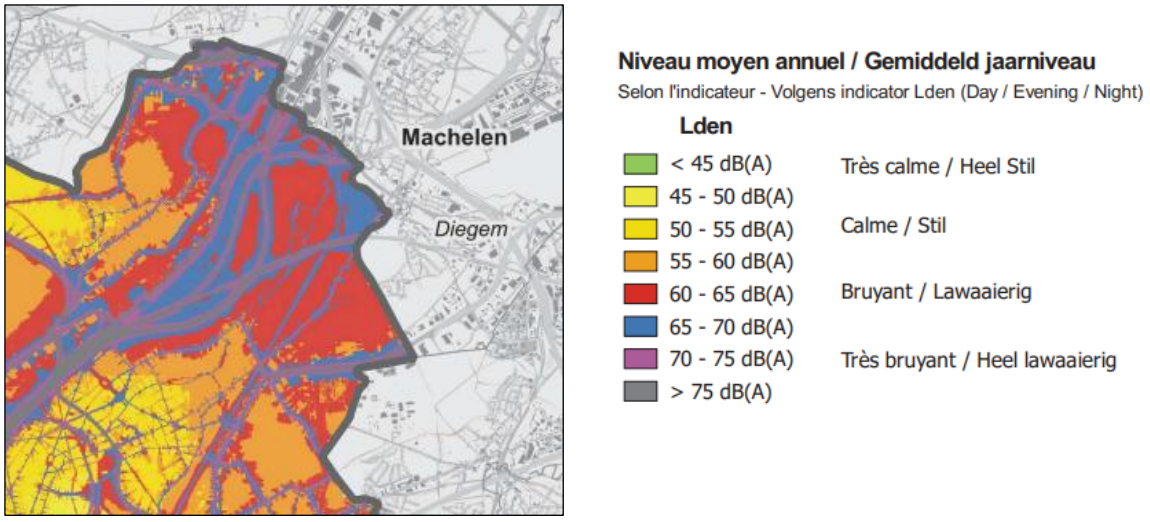
De percelen die momenteel bebouwbaar zijn (d.w.z. die geen deel uitmaken van het Haren park) blijven bebouwbaar nadat het BBP is gewijzigd.

4.4.7 Op het niveau van de mens

De wijziging van het BBP zal ervoor zorgen dat de inwoners van Haren op lange termijn toegang hebben tot een grootschalig openbaar park. Dit gebied is ook zo gesitueerd dat het gebied rondom het park bebouwd kan worden. Dit garandeert controle op het binnenblok.

Het perimeter is bovendien gelegen in een geluidsbelaste zone (meervoudige blootstelling). Tijdens de Hannetaire-studie bleek dat de belangrijkste bron van geluidshinder voornamelijk het luchtverkeer was, terwijl het weg- en spoorverkeer een relatief beperkte impact hadden, net als het geluid afkomstig van Infrabel.

Gelet op deze vaststelling vraagt de Stad regelmatig aan het Gewest om zich te coördineren rond de visie op de verdichting van Haren, op basis van het richtschema van Haren.



Kaart van Leefmilieu Brussel – geluidsbelasting (meervoudige blootstelling)

De Stad Brussel is bovendien eigenaar van een groot deel van het westelijke bouwblok waarin het park is gelegen. Gelet op de ligging van het perimeter wenst de Stad geen sterke verdichting van dit gebied na te streven.

Niettemin wenst de Stad, rekening houdend met de beschikbaarheid van de gronden en met de gematigde woningbehoefte binnen het Brussels Gewest, een deel van haar percelen, die vandaag duidelijk losstaan van het park, te bestemmen voor betaalbare woonontwikkeling. Dit gebeurt onder ongewijzigde bouwkundige voorwaarden wat betreft breedte van de bouwzone en bouwvolumes (twee bouwlagen onder kroonlijst), en met het oog op de huisvesting van ongeveer vijftien huishoudens.

We vonden geen impact op andere gebieden.

4.5 De gelijkwaardigheid tussen de wijziging van het plan en de toepassing van de milieuwetgeving

Er zijn geen beperkingen ten aanzien van de milieuwetgeving.

5. Kenmerken van de effecten die samenhangen met de wijziging van het BBP en het gebied dat kan worden getroffen

5.1 De waarschijnlijkheid, duur, frequentie en omkeerbaarheid van de effecten:

Bij wijziging van het BBP zijn de effecten quasi onbestaande.

5.2 De cumulatieve aard van de effecten:

Niet van toepassing.

5.3 De grensoverschrijdende aard van de effecten:

Niet van toepassing.

5.4 De risico's voor de menselijke gezondheid of het milieu (bv. door ongevallen):

Niet van toepassing.

5.5 De orde van grootte en het ruimtelijk bereik van de effecten (geografisch gebied en omvang van de bevolking die getroffen kan worden):

De wijziging van het BBP bevestigt de bestaande toestand met de inrichting van het stedelijk park van Haren. Dit park heeft een uitstraling die het BBP-perimeter overstijgt en komt ten goede aan alle inwoners van Haren.

5.6 De waarde en de kwetsbaarheid van het gebied dat kan worden getroffen, omwille van:

→ **bijzondere natuurlijke kenmerken of bijzonder cultureel erfgoed**

Zie het volgende punt hierboven.

→ **de overschrijding van de milieukwaliteitsnormen of van grenswaarden**

Niet van toepassing.

→ **intensief grondgebruik**

Niet van toepassing.

→ **de effecten op gebieden en landschappen die op nationaal, communautair of internationaal niveau zijn beschermd**

Niet van toepassing.

6. Conclusie

Gezien het bovenstaande kan worden geconcludeerd dat de wijziging van het plan geen significante gevolgen voor het milieu zal hebben.

Dankzij de bepalingen van de GSV, het GBP, het BBP “Kasteel van de Markies d’Assche” en het concept van een goede ruimtelijke ordening kan de wijk zich op een harmonieuze manier verder ontwikkelen.

De wijziging van het BBP "Grote Zavel" is derhalve gerechtvaardigd in plaats van een volledige opheffing door:

- De wijziging maakt het mogelijk de bestaande toestand van het park van Haren te bevestigen en het park te beschermen door het gebied te bestemmen als parkzone;
- Het bouwblokinterieur met het park van Haren wordt gevrijwaard van nieuwe constructies, rekening houdend met de wil van de Stad Brussel om de in het oorspronkelijke BBP voorziene weg niet langer aan te leggen;
- De wijziging maakt het mogelijk de kwestie van de rooilijnen in het gebied te verduidelijken door de goedkeuring van een nieuw rooilijnenplan parallel aan het BBP. Het loskoppelen van de rooilijnen van het bijzonder bestemmingsplan van aanleg biedt een grotere flexibiliteit bij de vastlegging ervan;
- De wijziging van het BBP maakt het behoud mogelijk van bebouwbare zones voor huisvesting binnen een half-landelijk bebouwde wijk;
- Het gewestelijk bestemmingsplan en de gewestelijke stedenbouwkundige verordening vullen op bevredigende wijze de aspecten aan die niet worden behandeld door het BBP “Kasteel van de Markies d’Assche”.