

Analyse-Rapport

Gemeente Watermaal-Bosvoorde Bijzonder Bestemmingsplan “Zone 2 Bezemhoek – Wijziging”

versie: 4

datum: Juni 2014

dossier: 129506

opdrachtgever: Gemeente Watermaal-Bosvoorde

contract manager: Jan Parys

ontwerper - projectleider: Roland Vanmuysen, architect-stedenbouwkundige

medewerkers: Miguel Vanleene



Antea Group nvBureau Genk
Jaarbeurslaan 25
3600 Genk

INHOUD

1 ANALYSE VAN DE BESTAANDE RECHTSTOESTAND.....	3
2 ANALYSE VAN DE BESTAANDE FEITELIJKE TOESTAND	12
3 OVERZICHT DER DOELSTELLINGEN.....	21
4 NOTA OVER DE RELATIE VAN HET BBP MET ANDERE PLANNEN ...	29
5 RAPPORT VAN DE TE VOORZIENE EFFECTEN VAN DE GEPLANDE INRICHTING OP DE OMGEVING.....	31

1 Analyse van de bestaande rechtstoestand

Blad 2 toont de bestaande rechtstoestand en alle vergunningen en certificaten (ongeacht de oppervlakte van de bebouwing) uitgegeven ten minste 60 dagen voor de voorlopige goedkeuring van het basisdossier door de raad.

1.1 DE PERIMETER VAN HET PLAN

De perimeter van dit bijzonder bestemmingsplan (BBP) "Bezemhoek" is aangeduid op het liggingsplan (zie Plan nr. 1). Het is gelegen aan de rand van het Zoniënwood ten zuiden van het centrum van de gemeente. Het omvat een oppervlakte van ongeveer 20,5 ha.

Het gebied van het BBP wordt begrensd:

- ▲ in het noorden door de Terhulpssteenweg en de Buksboomstraat,
- ▲ in het oosten en zuiden door het Zoniënwood,
- ▲ en in het westen langs de Vorsterielaan, die er integraal een deel vormt.

De perimeter omvat de straten of delen van straten opgesomd in de bijgevoegde tabel.

Tabel 1: de straten binnen de perimeter van het BBP Bezemhoek

Nom de rue	Naam van de straat/plein	Numéros de police/Huisnummers
Chaussée de la Hulpe	Terhulps Steenweg	255-603
Drève du Rembucher	Terugdriftdreef	2-97
Drève des Equipages	Jachtstoetdreef	2-67
Avenue de la Foresterie	Vorsterielaan	10-40
Heiligenborre	Heiligenborre	1-208
Rue du Triage	Kapbosstraat	1-14
Rue de la Sapinière	Dennebosstraat	1-117
Rue du Rouge Gorge	Roodborstdreef	3-32
Rue A. Beernaert	A. Beernaertstraat	1-45
Rue Eigenhuis	Eigenhuisstraat	1-20
Place Rik Wouters	Rik Woutersplein	1-12
Kattenberg	Kattenberg	1-6
Rue du Buis	Buksboomstraat	1-53

De perimeter omvat 18 bouwblokken.

1.2 HISTORIEK VAN HET DOSSIER

- Het bijzonder plan van aanleg¹ genaamd "Bezemhoek" van de gemeente Watermaal Bosvoorde, omvattende een bestemmingsplan en een onteigeningsplan wordt definitief vastgesteld door de gemeenteraad van **14 juni 1988**. De perimeter is identiek aan die hierboven beschreven (1.1).
- Het bijzonder plan van aanleg genaamd "Bezemhoek" van de gemeente Watermaal Bosvoorde, omvattende een bestemmingsplan en een onteigeningsplan, is goedgekeurd bij koninklijk besluit van **8 februari 1989**. De onteigeningsprocedure bij hoogdringendheid moet worden toegepast (art. 3 van het besluit).
- Op **3 mei 2001** werd het Gewestelijk Bestemmingsplan definitieff goedgekeurd om het Gewestplan van 1979 te vervangen.
- Op **12 september 2002** (MB 15/10/02.) werd het Gewestelijk Ontwikkelingsplan goedgekeurd door een besluit van de Brusselse regering.

¹ Tot aan de goedkeuring van de Ordonnantie van 29 augustus 1991 ter organisatie van de planning en stedenbouw werd nog steeds gesproken van een bijzonder plan van aanleg in plaats van het huidige bijzondere bestemmingsplan.

- Na de indiening van een bouwproject op de grond met kadastrale nummer sectie E, 903g, wilde de gemeente deels afwijken van het BBP zone 2 "Bezemhoek". Uit raadpleging van de wetsartikelen met betrekking tot deze afwijking, en overleg met de bevoegde autoriteiten, blijkt dat een afwijking op deze schaal onmogelijk was.
- De gemeente stelde ook vast dat bepaalde aspecten van stedelijke ontwikkeling en duurzaamheid (fotovoltaïsche panelen, moderne renovaties, ...) in de voorschriften ontbraken, alsook garanties dat het architectonische erfgoed zo veel mogelijk bewaard blijft.
- In de vergadering van **16 maart 2004** van de gemeenteraad werd besloten om het bijzonder bestemmingsplan (BBP) Zone 2-Bezemhoek te herzien en de diensten van een gespecialiseerd studie bureau in de ruimtelijke ordening te raadplegen.
- Het College belast **in zitting van 09 november 2004** het ontwerp bureau iris consulting met het ontwerp van dit BBP. De opdracht start op 6 december 2004.
- Dit kantoor heeft haar activiteiten in 2006 beëindigd, en het project wordt overgenomen door het bureau A + D Engels, die op zijn beurt twee keer van naam verandert: A + D Engels > Soresma > Antea Group. De stedenbouwkundige Roland Vanmuysen, die altijd dit dossier gevolgd heeft en aan de verschillende documenten heeft gewerkt, is dezelfde gebleven.

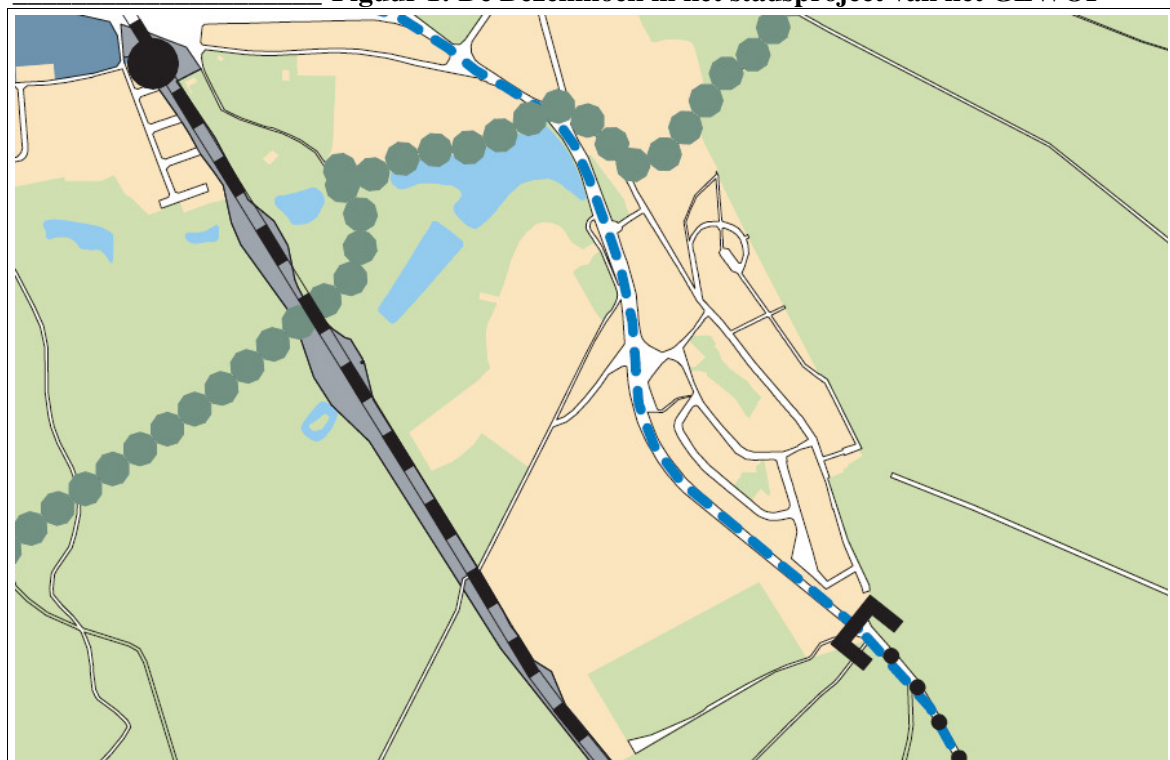
1.3 HET GEWESTELIJK ONTWIKKELINGSPLAN (GEWOP)

Het Gewestelijk Ontwikkelingsplan werd goedgekeurd op 12 september 2002 (Besluit van de Regering van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest betreffende het Gewestelijk Ontwikkelingsplan – Belgisch Staatsblad van 15 oktober 2002).

Het maakt een onderscheid tussen zes verschillende kaarten, vooral operationeel:

Kaart 1: Stadsproject. De perimeter is omgeven door groen (GBP 05.03.2001, gewijzigd 02/05/2013); ten zuiden grenst deze aan een bestaande stadspoort die doorloopt in de Vorsterielaan, en ten noorden grenst deze aan een groene promenade die langs de Terhulpesteenweg naar de Buksboomstraat verderloopt.

Figuur 1: De Bezemhoek in het stadsproject van het GEWOP

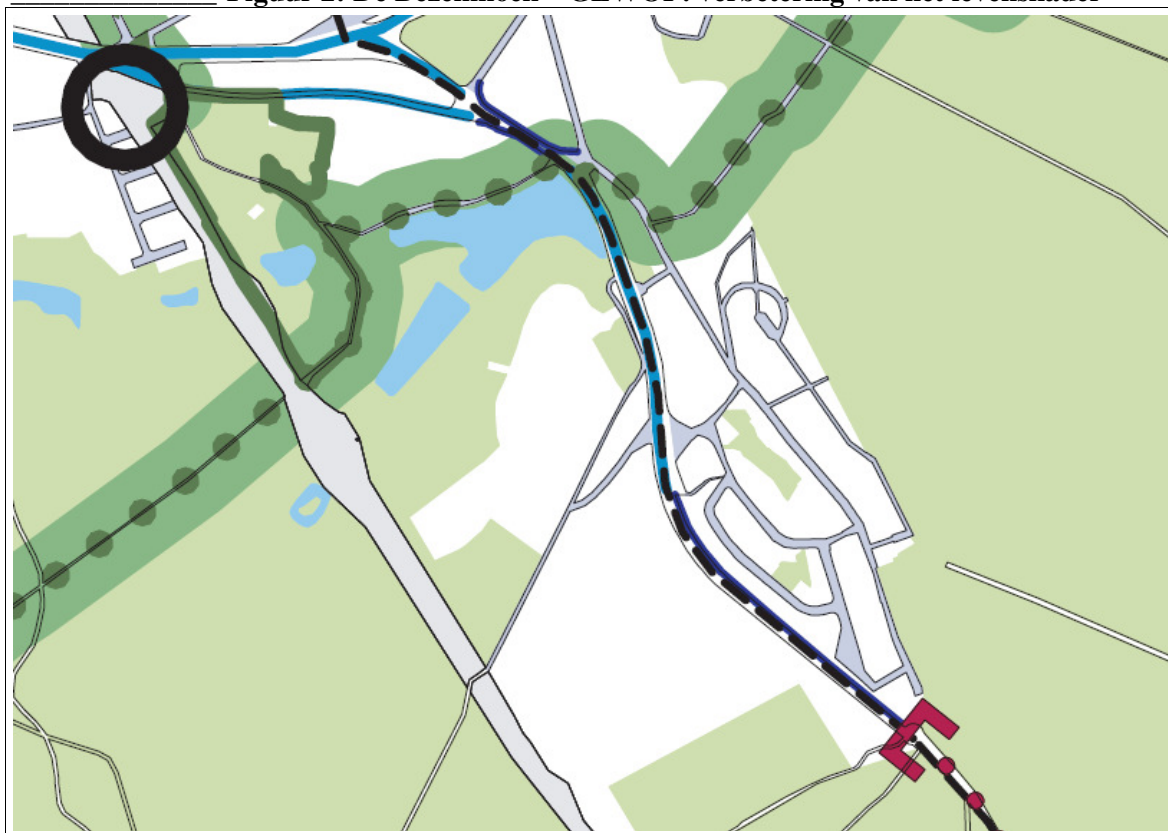


Kaart 2: Situering van de hefbomen. De perimeter van het BBP is niet begrepen in een "hefboomzone".

Kaart 3: Ruimte voor versterkte ontwikkeling van de huisvesting en de stadshernieuwing. De perimeter van het BBP is niet begrepen in een "zone voor versterkte ontwikkeling van de huisvesting en de stadsvernieuwing".

Kaart 4: Verbetering van het levenskader. Aan de zuidzijde van de perimeter van eht BBP bevindt zich een stadspoort, aan de noordzijde een groene promenade. De perimeter is in het oosten, het zuiden en het westen omringd door een groenruimte (het Zoniënwood).

Figuur 2: De Bezemhoek – GEWOP: verbetering van het levenskader



Kaart 5: Wegen. De Vorsterielaan is een "hoofdweg" (tussen de grens met het Vlaams Gewest en de Vorstlaan). De straten binnen de perimeter maken alle deel uit van het wijknetwerk als een zone 30.

Kaart 6: Openbaar vervoer. Vlakbij de perimeter van het BBP, en op de Vorstlaan, bevindt zich een tramlijn in noord-zuidrichting op deze laan. Het spoorwegstation van Bosvoorde maakt deel uit van het toekomstige GEN-net, dat via de stations Leoplod en Schumann en verder naar Josaphat, de omliggende gemeenten verbindt met het centrum van Brussel.

1.4 HET GEWESTELIJK BESTEMMINGSPLAN (GBP)

Het Gewestelijk Bestemmingsplan (GEWOP) werd goedgekeurd door de Regering van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest op 3 mei 2001 (publicatie in het Staatsblad van 14 juni 2001). Het vervangt het gewestplan van 1979. Het GEWOP werd gewijzigd in 2013, goedgekeurd door de Regering van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest op 2 mei 2013.

Figuur 3: De Bezemhoek in het GBP



Alle bouwblokken zijn opgenomen in de "**woongebieden**" (afdeling B 2) en "**gebied van culturele, historische of esthetische waarde of voor stadsverfraaiing**" (Sectie H, 21). In het bijzonder zijn bouwblokken 1, 2, 3 en 18 aangeduid als "**typische woongebieden**" en de andere bouwblokken als "**woongebieden met residentieel karakter**". In het oosten en het zuiden wordt de perimeter begrensd door een "**gebied van erfdienstbaarheid aan de rand van bossen en wouden**" (voorschrift 16), met uitzondering van de "begraafplaatsgebieden".

De Vorsterielaan is een "**structurende ruimte**" (Sectie H, 24). Ze wordt in het oosten begrensd door een "grondreservegebied" en een "bosgebied".

Het begin van de Terhulpesteenweg is "**lint voor handelskern**". De gebouwen van het gemeentelijk onderwijs worden aangeduid als "**gebied van collectief belang of van openbare diensten**" (afdeling E, 8), maar de kerk niet.

De site van de Koninklijke Schenking en het interieur van het bouwblok tussen de Jachtstoetdreef en Heiligenborre "**parkgebieden**", terwijl het interieur van het blok 12 achter de kerk een "**groengebied**" is.

Kaart 4 toont het saldo van toelaatbare kantoren per maas en per gebied op de datum van goedkeuring van het GBP. De wijk is inbegrepen in de maas 02 WAT. Op de datum van goedkeuring van het BBP, zou er een negatief saldo van 982m² in de woongebieden zijn. Voor deze kaart moet men zich richten naar algemeen voorschrift 0.14.

Het BBP verduidelijkt daarnaast (Kaart 5: Verkeerswegen: wegen) dat de Vorsterielaan een hoofdweg en een fietsroute is. Kaart 6 van de verbindingen op het gebied van openbaar vervoer vermeldt het nabijgelegen station Bosvoorde als een bestaande haltepunt.

1.5 HET GEMEENTELIJK ONTWIKKELINGSPLAN (GEMOP)

Het gemeentelijk ontwikkelingsplan is ontwikkeld en goedgekeurd door een besluit van de Regering van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest van 25 januari 2007. Het GEMOP werd gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad van 28 maart 2007.

In dit plan worden de volgende doelstellingen geformuleerd voor de Bezemhoek (p. 17 en 36):

- ✦ het behoud van het wijkkarakter en de handhaving van zijn residentiële sfeer: typische karakter van straten, pleinen, hellingen en lage gebouwen;
- ✦ behoud het de parcellering en het overwegend voorkomen van eengezinswoningen;
- ✦ rekening houden met het profiel van de nieuwe Vorsterielaan en het onderzoeken van vestigingsmogelijkheden voor commerciële vestigingen, alsook langs de Terhulpssteenweg;
- ✦ het benadrukken van de karakteristieke eigenschappen van de wijk door een passende verlichting.
- ✦ Het handhaven van een busbediening aan "Bezemhoek" door deze te koppelen aan de metro.

In het hoofdstuk van het GEMOP dat handelt over de te veranderen BBP's, is dat van "Bezemhoek" opgenomen op de lijst met de volgende motivatie (p. 59):

"Het GBP bevestigt de grote lijnen van de intenties van het BBP. Uit de praktijk is gebleken dat sommige bepalingen ofwel verouderd zijn of een belemmering zijn voor functieverweving.

Wat de zuidkant betreft, waarbij de constructie van een hotel mogelijk is, blijkt een opening naar andere bestemmingen en meer vrijheid in inplanting en gabarieten nodig te zijn, gezien de gerealiseerde inrichting aan de ingang van de stad.

Wat de mix van functies betreft, zouden de voorschriften gedeeltelijk kunnen aangepast worden om een grotere waaier van bestemmingen mogelijk te maken naar de functieverweving van de wijk toe (handel, ambacht), meerbepaald door het hergebruik van bestaande gebouwen in de binnenkant van het bouwblok.

De voorgevellijn voorzien aan de Vorsterielaan, tussen Middelburg en Heiligenborre (kant Terhulpssteenweg) kan op hetzelfde moment worden herzien in het licht van de gerealiseerde wegenaanslag en in de eerste plaats bestemd voor commerciële activiteiten."

Een opmerking moet nochtans gemaakt worden, namelijk dat op vele plaatsen in dit GEMOP het aantal en de waarde van het erfgoed in de Bezemhoek vermeld wordt. Het doel is om dit erfgoed zo veel mogelijk veilig te stellen, en zo het typische karakter van deze buurt te bewaren.

1.6 HET BIJZONDER BESTEMMINGSPLAN (BBP) VAN 8 FEBRUARI 1989

1.6.1 HET OORSPRONKELIJK BIJZONDER BESTEMMINGSPLAN

De bescherming van de stedenbouwkundige, architectonische en sociale kenmerken van Bezemhoek (zie hoofdstuk 2) als een historische site, werd besloten in 1975 door de gemeente die besliste om een bijzonder plan van aanleg op te maken. Het zal pas worden goedgekeurd in 1989. Dit beleid kon ingeschreven worden in de context van een groeiende bewustwording van het belang van het behoud van het erfgoed, bewustwording die veel te danken was aan het werk van de buurtcomites.

Het Bijzonder Bestemmingsplan (BBP) "Zone 2 bis - Bezemhoek" werd goedgekeurd door het Koninklijk Besluit van **8 februari 1989** (ref. 025001 SAPP WAT).

Het stedelijke project **in de gebouwde omgeving** had tot algemeen doel de bescherming van de stedenbouwkundige en architectonische kenmerken van de buurt door het prioritair bevorderen van herstel, of de geïntegreerde heropbouw

Dit resulteert in de voorschriften in het volgende:

- ✦ Behoud van bestaande bestemmingen en gabarieten,
- ✦ De mogelijkheid om bestaande woningen aan de huidige levensomstandigheden (meer behoefte aan woonruimte, het verbeteren van sanitaire voorzieningen,) aan te passen, door de inrichting van de

zolder en de toevoeging van bijgebouwen toe te laten, en dit binnen de grenzen die compatibel zijn met de architectonische aspecten van de gebouwen en de bescherming van binnenplaatsen en tuinen.

- ✧ De verplichting om de in bestaande gebouwen gangbare materialen te gebruiken, zowel in voorgevel als dak en het algemene uiterlijk van gebouwen te behouden (gevels waarvan de opbouw herinnert aan de aard van de oude gevels, hellende daken)².
- ✧ In stand houden of eventueel beperkte uitbreiding van andere functies, zoals kleine commerciële bestemmingen en ambachtelijke activiteiten met betrekking tot de begraafplaats.
- ✧ Onderhoud van gemeenschapsvoorzieningen karakteristiek aan de wijk: de kinderopvang en school "La Sapinière" waarvan de belangrijkste gebouwen dienen te worden bewaard en waarvan de uitbreiding is vastgelegd in het plan, de kerk die opnieuw opgebouwd kan worden, maar beter geïntegreerd in de omgeving; de manege aan Heiligenborne. In het geval dat de laatste niet renoveerbaar zou blijken te zijn of niet meer uit te baten is, is behuizing aan de straatkant toegestaan.
- ✧ De vermelding van een bestemming van stedelijke vernieuwing die het eerste belang van de rehabilitatie/renovatie bevestigt.
- ✧ In niet-bebouwde gebieden bevestigt het plan het residentiële karakter van de buurt en probeert het plan het stedelijk weefsel in overeenstemming met haar kenmerken uit te breiden.

Dit resulteert dan in volgende disposities:

- ✧ Voor de onbebouwde grond tussen aangrenzende eigenaars en in de bestaande bebouwing, voorziet het plan nauwkeurig gebouwen die zich inpassen in de typologie van de buurt, door het sluiten van de bouwblokken en door huisvesting als bestemming te reserveren.
- ✧ Voor grote percelen omvat het plan gehelen van eengezinswoningen wier typologie verwijst naar de bestaande gebouwen, en tegelijkertijd woonruimte verstrekken die meer compatibel is met de behoeften van vandaag en waardoor de mogelijke realisatie van garages in het volume of de aangrenzende gebouwen (zie einde van de Terhulpssteenweg, Jachtstoetdreef, de te creëren verbindingswegen tussen de Jachtstoetdreef en de Terhulpssteenweg).
- ✧ Desalniettemin zal aan het eind van de Terhulpssteenweg (aan de uitgang van het bos) en langs de Vorsterielaan (tussen Heiligenborre en Kattenberg), de bestemming van de gebouwen zich richten naar de overlast veroorzaakt door het autoverkeer. Ook gemengde bestemmingen worden toegestaan:
 - Woongelegenheden-kantoren-gemeenschapsvoorzieningen e/of ambacht, commerciële vestigingen en tankstations langs de Vorsterielaan.
 - Woongelegenheden-gemeenschapsvoorzieningen en/of horeca, met de mogelijkheid ambacht te combineren die in de buurt past, op het einde van de Terhulpssteenweg.
- ✧ Het realiseren van deze constructies wil de levenskwaliteit van de bewoners van het gebied Bezemhoek beschermen tegen het verkeer. Maar langs de Vorsterielaan zijn lage gabarieten voorzien om zo veel mogelijk de zichten van de plaatselijke bewoners naar de beboste gebieden te behouden.
- ✧ Aan de achterzijde van de gemengde zone gepland langs de Vorsterielaan en in de binnenkant van het bouwblok biedt het plan ook de mogelijkheid om bijgebouwen-garages te realiseren in de achtertuinen van de Terhulpssteenweg, hetgeen toe zal laten de acute probleem van parkeren van voertuigen op te lossen rond het bouwblok in kwestie.
- ✧ Het plan verplicht het organiseren van een openbaar onderzoek voor die bouwvergunningen (of verkavelingsvergunning) met betrekking tot bepaalde structuren in de wijk (de uitbreiding van de school "La Sapinière", de reconstructie van de kerk, de geplande bouw aan het einde van Terhulpssteenweg, de geplande bebouwing langs de Vorsterielaan). Dit openbaar onderzoek zal dan toelaten dat de bewoners zich uitspreken over plannen die betrekking hebben op gebouwen met een representatieve waarde in de buurt.
- ✧ Het plan drukt ook de wens om hinder te beperken (lawaai, risico's) die door de huidige inrichting van de Vorsterielaan ontstaan zijn, door de herinrichting te voorzien en de plaatsing van verkeerslichten en/of rotondes op verschillende kruispunten. Deze verbeteringen moeten zorgen voor een betere veiligheid voor alle gebruikers van deze weg.
- ✧ Begin '90 werden twee verkavelingen uitgevoerd en een nieuwe weg aangelegd die de woonzone beëindigen voor bouwblokken 17 en 18.

² Deze oriëntatie is al aanwezig in het ontwerp van Gewestplan van de Brusselse agglomeratie (KB 11/29/1979) die hier voorzag in "een gebied van culturele, historische en / of esthetische waarde" (de zones bekend als "GCHEW").

1.6.2 HET ONTEIGENINGSPLAN

Het Bijzonder Bestemmingsplan was niet vergezeld van een onteigeningsplan.

1.7 DE RUIMTELIJKE STRUCTUUR IN EEN OMGEVING VAN 500 M

De ruimtelijke structuur in een straal van 500 m is aangegeven op **plan nr. 1 - liggingsplan**, daar waar de volgende tabel de lijst van BBP's in een straal van 500m opsomt.

Tabel 2: De BBP's binnen een perimeter van 500m van het BBP Bezemhoek

Code plan (GBP/PRAS)	Arrêté/Besluit plan	N°	Dénomination/Naam
WAT 023 001	18/03/1993	1	BBp "Zone 1-Vorst Oost (Zuidelijk deel)"
WAT 026 001	21/02/1989	2	BBP "Zone 2ter – Vijvers van Bosvoorde"
WAT 026 003	29/04/1999		BBP "Zone 2ter – Vijvers van Bosvoorde"– Gedeeltelijke wijziging voor openbaar nut

Source/Bron: Plan Régional d'Affectation du Sol/Gewestelijk Bestemmingsplan (MB-BS 14/06/2001)

De perimeter van het BBP Bezemhoek in Watermaal-Bosvoorde grenst de facto aan de volgende BBP's:

- in het noorden, aan het BBP "Vorst Oost" (23), goedgekeurd door het besluit van 18 maart 1993;
- in het westen, aan het BBP "Vijvers van Bosvoorde" (26) goedgekeurd door het besluit van 21 februari 1989 en gewijzigd bij besluit van 29 april 1999.

1.8 DE VERKAVELINGSPLANNEN

De goedgekeurde verkavelingsplannen zijn weergegeven op kaart 2 van de bestaande rechtstoestand en in onderliggende tabel.

In totaal werden acht verkavelingsplannen goedgekeurd binnen de perimeter.

Tabel 3: De verkavelingsvergunningen binnen de perimeter en in Watermaal Bosvoorde

N° BBP	N° gemeente	Ligging	Goedkeuringsdatum	Aanvrager
2	2	Jachtstoetdreef	14/03/1956	Gemeente Watermaal-Bosvoorde
			09/02/1981 wijziging	S.A. Liberty Home
26	26	Rik Woutersplein	12/05/1967	Caron
61	61	Heiligenborre	01/08/1988	Denuyer
70	70		20/05/1994	Gemeente Watermaal-Bosvoorde
	2		22/05/1994	Ets. H. Ruttiens et fils
74	74		09/11/1994	Possoz
75	L80		10/05/1991	Grimard
76	L91		12/03/1996	Dereymaeker-Bodart

Bron: Gewestelijk Bestemmingsplan – kaart 2 (MB 14/06/2001) en gegevens van de gemeente

1.9 HET ROOILIJNENPLAN

De rooilijnplannen van de straten van datum 1906-1908 zijn weergegeven op het BBP.

Deze rooilijnen hebben geen juridische waarde meer omdat het BBP ofwel deze rooilijnen bevestigd heeft, of de configuratie van de straten heeft aangepast. De rooilijnen van alle straten zijn derhalve opgenomen in het BBP.

1.10 HET STATUUT VAN DE WEGEN

Met uitzondering van de Vorsterielaan, die een gewestweg is, zijn de andere wegen binnen de perimeter alle van de gemeente.

Van Heiligenborre tot aan het uiteinde van de Terhulpssteenweg is de Vorsterielaan erkend als **een lint met behoefte aan interventie inzake geluid**, door het besluit van 2 mei 2002 (zie de inleiding van het GEWOP, figuur 113).

1.11 COMMUNICATIE EN SITES ONDERWORPEN AAN REGELS INZAKE AANPLAKKING EN BEKENDMAKING

Volgens het GEMOP (p. 55) is het Zoniënwood en zijn omgeving, ten oosten van de lijn gevormd door de grens van Ukkel, de Tumuldreef, Silexstraat, de Terhulpssteenweg, Buxboomstraat, Nisardstraat, Vorstlaan, Tenreuken en de grens met Oudergem onderworpen aan de regelgeving inzake aanplakking en bekendmaking. De regelgevende component van het GEMOP situeert het geheel als structurerende ruimten (met uitzondering van Plateau van de Vorsterie), wat neerkomt op hetzelfde vanuit regelgevend perspectief.

1.12 DE ATLAS VAN DE BEVAARBARE WATERWEGEN

Volgens het GEMOP (p. 55) zijn alleen de Vuylbeek, zijrivier van de Woluwe, en de Woluwe zelf aangeduid als tweede categorie over bijna de totaliteit van hun traject in de gemeente. Andere waterlopen (en dus de Zwaaneweidebeek in de site) zijn niet geïdentificeerd.

1.13 RENOVATIE-ACTIES VOOR BOUWBLOKKEN

De wens van de gemeente om het gebied te upgraden in de huidige fase van het voorontwerp van het BBP "Bezemhoek" werd uitgedrukt door een proces van bouwblokrenovatie, goedgekeurd bij ministerieel besluit van 15 maart 1979, en momenteel in uitvoering. Het wordt ook ondersteund door de kaart "gebieden te beschermen en te herstellen" die door het Brussels Gewest werd opgesteld (KB van 09/07/84).

Sindsdien zijn er geen wijkcontracten noch andere initiatieven geweest (figuur 86 van het GEWOP, inleidende hoofdstukken).

De renovatie en de verkaveling van Bezemhoek komt tot en einde op het moment van het uitwerken van het GEMOP (november 1999), omdat alleen het gebouw op de hoek van de Terhulpssteenweg en Vorsterielaan bebouwbaar blijft, waar een project voor een hotel niet meer is verdergegaan.

1.14 DE BESCHERMDE MONUMENTEN EN SITES

Het enige goed dat onderworpen is aan een bescherming als monument is de werkplaats en het huis van de schilder-beeldhouwer Rik Wouters, gelegen op het Rik Woutersplein 7. Het betreffende beschermingsbesluit dateert van **15 januari 1998** (File No 2328-036-0).

Het Zoniënwood is officieel een beschermd site door het Koninklijk Besluit van **2 december 1959**.

1.15 DE RECENT AFGELEVERDE STEDENBOUWKUNDIGE VERGUNNINGEN

De lijst van stedenbouwkundige vergunningen en certificaten afgegeven voor de bouw, herbouw, verbouwing of bestemmingswijziging van gebouwen tussen 2000 en december 2011, is in detail opgenomen op de kaart van de bestaande rechtstoestand.

Voor het dossier dat wordt beschreven in paragraaf 1.2. Historiek van het dossier, zijn de volgende gegevens vermeldenswaard:

- Een gemengde aanvraag inzake milieu (klasse 1B) en stedenbouw met betrekking tot de bouw van een gebouw met gemengde bestemming van huisvesting en gemeenschapsvoorzieningen of ambacht en vrij beroep gecombineerd met de aanleg van 27 overdekte autostaanplaatsen gelegen aan de Vorsterielaan 2/E/903 werd door Thomas & Piron nv ingediend
- Op 24/09/2002 heeft het college van burgemeester en schepenen besloten om de aanvraag te verwijzen naar de Overlegcommissie voor advies.
- Op datum van 30/05/2000 heeft het college een weigering van bouwvergunning afgeleverd voor een multifunctioneel gebouw met 40 wooneenheden en kleine ambacht, met 25 overdekte en 18 autostaanplaatsen in open lucht.
- De belangrijkste redenen waren: het niet respecteren van de bijzondere voorschriften van het BBP betreffende de toegang voor motorvoertuigen, invulling van bestemming van de zone voor koeren en tuinen, het aantal parkeerplaatsen per wooneenheid en de oppervlakte van de activiteiten,

1.16 DE ONBEWOONBAARVERKLARINGEN

Er moet opgemerkt worden dat er geen enkel besluit van de burgemeester is, waarin de toegang tot een woning of gebouw ontzegd wordt als gevolg van redenen van gezondheid of overbevolking, en die werd gemeld door de bevoegde diensten van de gemeente.

2 Analyse van de bestaande feitelijke toestand

Blad 3 geeft de bestaande feitelijke toestand weer ten minste 90 dagen vóór de voorlopige goedkeuring van het ontwerp dossier door de gemeenteraad.

2.1 DE EVOLUTIE EN DE KARAKTERISTIEKEN VAN DE WIJK

2.1.1 EEN COMPACT DORP IN DE BANLIEU VAN BRUSSEL

De wijk Bezemhoek, die al heel vroeg ontwikkelde langs de weg naar Terhulpen en Groenendaal is een uitloper van de stad in het Zoniënwoud.

Dit gebied waarvan de ontwikkeling begon in de late 19e eeuw is kenmerkend voor dorpskernen in de buitenwijken van Brussel, te weten:

- Rijen van voornamelijk eengezinswoningen van klein gabariet en in doorlopend patroon langs smalle straatjes, als afbakening van bouwblokken of delen van bouwblokken, waarvan het midden bestaat uit grote zones met binnenplaatsen en tuinen. Alleen de evolutie in de jaren zestig (het opzetten van de Vorsterielaan en de verkaveling van de Jachtstoetdreef) hebben deze kenmerken gewijzigd, enkel aan de rand van de wijk.
- Kleine, voornamelijk oude woningen (bijna 50% van de woningen werden gebouwd voor 1919) met een eenvoudige en traditionele architectuur die het semi-rurale verleden van deze habitat weerspiegelen (voorheen verbonden aan het gebruik van het bosareaal).

Naast de woningen, merken we de aanwezigheid op van een kerk gebouwd in 1956 in futuristische stijl, van het scholencomplex « La Sapinière » aan de Terhulpssteenweg, dat onlangs een uitbreiding heeft ondergaan, van een manege rond 1992 gerenoveerden van een paar winkels met een dichtere concentratie bij het begin van de Terhulpssteenweg.

De vegetatie maakt slechts een relatief klein deel uit van de sector. Vegetatie van het type «spontaan struweel» is te vinden in de binnenkant van het blok begrensd door de Heiligenborre (blok 12), alsmede aan het einde van de Terhulpssteenweg.

Het uiterlijk van het gehele gebied van de Vorsterielaan komt over als een "residentiële groen zone" opgebouwd in terrassen en aan de top bekrond door het Zoniënwoud.

2.1.2 DE ATLAS VAN DE ARCHEOLOGISCHE ONDERGROND VAN HET BRUSSELS GEWEST

De atlas van de archeologische ondergrond van het Brussels Gewest, gewijd aan Watermaal Bosvoorde (nr. 9 Brussel 1994), uitgevoerd door de Koninklijke Musea voor Kunst en Geschiedenis, vermeldt op kaart 2 gebouwde ensembles met een of twee ondergrondse niveaus langs wegassen zoals de Vorsterielaan, de Terhulpssteenweg en de vallei van de Zwaneweidebeek achter de kerk als een "gebied waar de archeologische ondergrond onherroepelijk verloren is gegaan" door het infrastructuurwerken zoals het plaatsen van de riolering in de vallei van de Zwaneweidebeek.

Dit document beschrijft ook twee afzonderlijke vindplaatsen zonder de site te specificeren:

7: ontdekking van een neolithische bijl in een tuin van een van de huizen van het Rik Woutersplein in 1975.

8: ontdekking van de steel van een neolithische bijl in Bezemhoek, wat de locatie van een neolithische site in dit gebied bevestigt.

Kaart 1 beschrijft de tuinen van woningen op de Terhulpssteenweg en van de straten tussen deze weg en het bos als niet-bebouwde gebieden met een ondergrond die niet is uitgekamd.

Kaart nr. 3 van de feitelijke toestand herneemt deze perimeter.

2.1.3 DE WIJZIGINGEN AAN DE TERHULPSESTEENWEG EN DE VORSTERIELAAN

Door de toenemende intensiteit van het verkeer is in de jaren vijftig besloten om de Terhulpssteenweg te ontubbelen door een ringweg die rond Bezemhoek slingert: zo ontstond de Vorsterielaan waarvan de aanleg begon in 1957. Deze doorbreking werd enkel gedaan in een verkeerslogica zonder na te denken over de heraanleg van de boorden. De invloed op de topografie van de omgeving is zichtbaar. Sommige delen van Bezemhoek liggen meerdere meters onder het niveau van deze weg.

2.2 HET RELIËF VAN DE SITE EN DE WATERAFVOER

De wijk Bezemhoek ligt aan beide oevers van de Zwaneweidebeek, waarvan de vallei in een algemene zuid-noord richting verloopt. Nu kan men moeilijk de loop van deze beek onderscheiden omdat de Zwaneweidebeek voor een groot deel van zijn traject in het inwendige van de bouwblokken ligt.

Nochtans beïnvloedt de beek de contouren van de site: aan beide zijden van de beek is het terrein heuvelachtig. Aan de oostzijde lopen de hellingen op tot het eerste plateau van het Zoniënwood. Aan de westkant wordt de helling van deze vallei onderbroken/gemarkeerd door hellingen en taluds van de Vorsterielaan. Deze weg doorsnijdt op sommige plaatsen de natuurlijke topografie van deze kleine vallei.

In globo heeft dit belangrijke gevolgen voor het gebied. De niveauverschillen in sommige straten zijn echt indrukwekkend, en zelfs het niveauverschil tussen percelen zijn opmerkelijk: sommige woningen hebben een begane grond die overgaat in een kelder in de tuin, en vice versa. En sommige huizen hebben een voortuin, die verheven is boven de straat. Dankzij dit reliëf zijn de perspectieven en zichtpunten op de huizen en rode daken van de Bezemhoek vrij opmerkelijk, dit vanaf de westelijke kant van de Vorsterielaan.

Dit bepaalt eveneens het afvoersysteem van de riolering. Deze riolering volgt noodzakelijkerwijze de natuurlijke vallei van de beek in het centrum van deze wijk. Daarnaast is werk gemaakt om de afvoer van afvalwater te blijven verzekeren na de aanleg van de Vorsterielaan.

2.3 DE INLEIDENDE VASTSTELLINGEN VAN HET BBP

De perimeter van het BBP behoort tot twee statistische gebieden: de A01 en de A02 van noord naar zuid. De statistische gebieden werden gedefinieerd door het Nationaal Instituut voor de Statistiek (NIS) rond 1980 als buurten met vergelijkbare kenmerken met het oog op de evolutie van de verschillende wijken van een stad of dorp en dit om ze om de tien jaar te vergelijken. Het volgende kan worden besloten na raadpleging van de gegevens:

- ✦ Het statistische gebied waarbinnen het BBP in kwestie ligt, wordt geconfronteerd met een **bevolkingsgroei** tussen 1991 en 1997 van meer dan 4,91%.
- ✦ **Het gemiddelde inkomen per inwoner** in 1997 zou tussen de € 10.130 en € 10.950 bedragen, met uitzondering van het gebied langs de Vorsterielaan, waar dit meer dan € 12.335 bedraagt. Dit inkomen is boven het gemiddelde van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, dat € 9,021.85 is, zoals de rest van de gemeente.
- ✦ In termen van de **banentypologie** vertegenwoordigt het gebied minder dan honderd banen.
- ✦ De buurt telt tussen **4 tot 11% buitenlanders van de EU** die er verblijven en tussen 0 tot 0,6% niet-EU-vreemdelingen.
- ✦ Figuur 49 verwijst naar **een hoog percentage** van renovatie uitgevoerd door particuliere huishoudens op basis van overheidssubsidies tussen 1989 en 1996.
- ✦ In termen van **residentiële revitalisering** wordt de site gekenmerkt door een "upgrading".
- ✦ Het **percentage van de begroening** van de bouwblokken ligt tussen 73 en 88%.
- ✦ **De gemiddelde toegangstijd per openbaar vervoer** naar andere gebieden is laag, want deze is gelegen tussen de 49 en 55 minuten.
- ✦ De site bestaat uit tussen de 21 en 37% **sociale woningbouw** in relatie tot het woningenpark van de stad en van 14 tot 19% van de sociale woningen in relatie tot de totale woningen per gemeente. Wat de hoogste score is en met figuur 8 en 14 betreffende het inkomen, een goede sociale mix weergeeft.

✦

- ⤴ De regio heeft een investering in **de renovatie van alleenstaande gebouwen** gerealiseerd tussen 1985 en 2001 kleiner dan of gelijk aan € 25.000.
- ⤴ Het oppervlak van **leegstaande of vervallen gebouwen** is minder dan 1000 m².
- ⤴ Figuur 96 verwijst naar de franstalige creche in de wijk en figuur 98 naar een Nederlandstalige ondersteuningsstructuur van bijstand voor **mensen met een handicap**.
- ⤴ Volgens figuur 104 moet **een fietspad** worden gerealiseerd in 2002-2005 op de Vorsterielaan.
- ⤴ De site is een gebied waar de « **zone 30** » moet worden toegepast en de Vorsterielaan wordt erkend als een gebied waar de « zone 30 » niet van toepassing is, behalve in speciale omstandigheden, zoals in de buurt van scholen.
- ⤴ Figuur 108 herneemt **het ontwerp van Gewestelijk Express Network** zoals voorgesteld door de NMBS op 14/03/2001 en door de federale overheid vastgesteld en aan het advies van de regio's onderworpen. Station Bosvoorde op de lijn 161 zal via de as R2 Nijvel met Louvain-la-Neuve (Villers-la-Ville) verbinden en via de as R9 Aalst met Waver. Deze twee lijnen passeren via de stations Luxemburg en Schuman.
- ⤴ Volgens Figuur 109 van de routes voor zwaar vervoer, is de Vorsterielaan een **weg toegankelijk voor elke vrachtwagen**.
- ⤴ Figuur 116 GEWOP betreffende **het ecologische netwerk** vermeldt de site van het BBP als een site met matige ecologische waarde en een verbindingzone, omringd door een site van hoge en zeer hoge ecologische waarde - kernzone.
- ⤴ Bezemweidebeek Valley is niet inbegrepen in figuur 117 als een plaats waar **het blauwe netwerk** prioritair moeten worden uitgevoerd.

2.4 DE INLEIDENDE VASTSTELLINGEN VAN HET GEWOP

Volgens het GEMOP kan Bezemhoek worden getypeerd als een buurt met overwegend gezinnen uit de middenklasse. Het gemiddeld aangegeven inkomen ligt tussen de € 18.375 en € 25.750. Het percentage van de buitenlandse bevolking is onder het gemiddelde gemeentelijke (14,4% in 1997 met 67% EU). De bevolking is relatief jong. Het aandeel eigendom ligt ruim boven de 40%. Het percentage eengezinswoningen is groter dan 60%. Het percentage van de woningen die tussen 1981 en 1991 gerenoveerd werden, is opvallend hoog in bezemhoek (16,2%).

Het OCMW heeft onlangs de bouw van 33 aangepaste woningen toegestaan in de Bezemhoek (Heiligenborre) een kwartier gekenmerkt door een grote solidariteit, en de animatie van het geheel werd toevertrouwd aan een vereniging.

De Terhulpssteenweg zet zich voort in het bos en volgt het verloop van Zwaaneweydebeek, met een verstedelijkt lint in de Bezemhoek.

Het GEMOP kent twee belangrijke potenties in Bezemhoek :

- ⤴ een toegangsgebied naar het bos,
- ⤴ een karakteristieke landschap dat te versterken is: uitgerekte structuur en hellende, smalle straten aan de rand van het bos

HET OPMERKELIJK PATRIMONIUM (1.1.9)

Het GEMOP (p. 41-42) erkent het zuidelijke deel van de gemeente waarvan de as het geheel Terhulpssteenweg/Vorsterielaan is, die Bezemhoek structureert, als een van de vier plaatsen waar een belangrijk patrimonium aan onroerend goed geconcentreerd is. Het erfgoed is aanwezig onder de vorm van eerder volkse woningen in het geheel van de Bezemhoek. Dankzij eht reliëf zijn er opmerkelijke perspectieven en zichtpunten op huizen en rode daken van de Bezemhoek, vanaf de westelijke kant van de Vorsterielaan.

DE ONDERGROND (1.1.10.4)

Een studie van het BIM, weliswaar niet helemaal volledig (ontwerp-eindrapport van de inventarisatie van de zwarte punten in de Brusselse regio, door de GEVERU in april 1992), geeft informatie over een lijst van oude putten en stortplaatsen en andere deposit-plaatsen, met vermelding van de soorten afval, en maakt onder

andere melding van de oude verbrandingsoven aan de Terhulpssteenweg bij de kruising met de Vorsterielaan (GEMOP p. 43)

HET LAWAAI (1.1.10.6)

Volgens het lawaairegister in de RBC is de Vorsterielaan over de gehele lengte langs Bezemhoek een van de meest luidruchtige wegen, met 70 tot 81 dB (A).

DE VERPLAATSINGEN TE VOET (1.1.11.3)

Het gewestelijke deel van de Vorsterielaan is moeilijk om te voet over te steken. Hoewel de kruispunten voorzien zijn van verkeerslichten, blijven de kruispunten onveilig door de breedte van de weg en de aanwezige snelheden.

DIAGNOSE (1.1.11.10)

Er zijn plannen om oplossingen te bieden voor :

- ✦ rijbaan en trottoirs in slechte staat voor fietsers en voetgangers
- ✦ het geleidelijk « overvol » raken door het verkeer en het parkeren, en de wegen voor auto's zijn in slechte staat

2.5 DE WENSEN VAN HET WIJKCOMITÉ "BEZEMHOEK"

Volgens het GEWOP (p. 64)

- Het verkeer op de Vorsterielaan is een bron van overlast (lawaai) ; het volgende wordt voorgesteld :
 - Heraanleg van de laan in 2x1 rijstrook met een geluiddempende verharding ; dit werd gedaan: de laan werd heraangelegd in 2x1 rijstrook, en parkeerplaatsen zijn aangelegd langs een groot deel van deze laan.
 - Voorzien van een aparte baan voor bus 95.
- Er is een toename van doorgaand verkeer, in de ochtend door de Buksboomstraat en 's avonds door de Terhulpssteenweg en het eerste deel van Heiligenborre, waardoor bereikbaarheidsproblemen ontstaan in Bezemhoek door congestie bij de ingang van de Terhulpssteenweg ; het volgende wordt voorgesteld :
 - De heraanleg van het kruispunt Terhulpssteenweg/Vorsterielaan aan de ingang van de wijk, ten voordele van de bewoners.
 - De aanleg van een tegenrichtingsfietspad langs de Terhulpssteenweg.
 - De capaciteit van de kinderopvang Gilson en de school la Sapinière aanpassen aan de behoeften van de wijk en niet van de ganse gemeente.
- Bezemhoek wordt gekenmerkt door een slecht ontworpen en te banaal straatmeubilair, in het bijzonder de nieuwe verlichtingsarmaturen van het type autosnelweg. Voorstellen :
 - Het verwijderen van de recente « snelwegverlichting » van de Terhulpssteenweg (vervangen door een verlichting aangepast aan het karakter van de straat).
 - Het straatmeubilair aanpassen aan de karakteristieken van de wijk.
- Het OCMW is van plan om twee gekoppelde en architectuurtypische woningen van Bezemhoek te slopen. Het Comité verzet zich tegen dit verlies van erfgoed en stelt voor een jeugdhuis of bijgebouwen van de school te installeren (moestuin, bibliotheek).
- Binnen in de bouwblokken is er een risico op verlies van natuurerfgoed en achteruitgang van het milieu. Een project ingediend bij de Koning Boudewijnstichting voorzag de ontwikkeling van de fauna en flora van deze binnenblokken door de ontwikkeling van een "wetland" op een terrein van de kerkfabriek.

2.6 DE WONING- EN WOONDICHTHEID

Met 1.055 personen op een totale oppervlakte van de perimeter van het BBP van 99.772 m², telt men 105,7 inwoners / ha en 569 woningen op hetzelfde oppervlak, en krijgen we een dichtheid van 57 woningen / ha. Volgens sommige onderzoeken naar de duurzaamheid van wijken en dorpen / steden, wordt een wijk beschouwd als een duurzame wijk vanaf een woondichtheid van 150 inwoners / ha.

De gemiddelde woning bezetting is 1,85.

2.7 GRONDGEBRUIK PER BOUWBLOK

Plan nr. 3 van dit dossier bevat de bestaande feitelijke situatie en geeft de verschillende bestemmingen aan van gronden en gebouwen.

Kaart 1 (Plaat 4/6) van de bestaande feitelijke situatie van het GBP geeft aanduidingen over het huidige grondgebruik en de huidige bestemming van de bestaande gebouwen.

Figuur 4: De bestaande feitelijke situatie volgens het GBP (GG 02/05/2013)



Bron: GBP (GG 02/05/2013)

2.8 DE BESTAANDE GABARIETEN

Plan nr. 3 van dit dossier bevat de bestaande feitelijke situatie en noemt ook het aantal niveaus onder de kroonlijst en het daktype.

De meeste gebouwen omvatten drie niveaus onder kroonlijst en een zadeldak of een mansardedak (zie plan nr. 3 van de bestaande feitelijke situatie). Het aantal niveaus geeft geen juiste indicatie van de algemene geldende gabarieten, aangezien de plafonds van oude gebouwen hoger zijn dan vandaag de dag.

2.9 DE ONBEBOUWDE ZONES

2.9.1 HET BEHEERSPLAN VAN HET ZONIËNWOOD

Ten zuiden en ten zuidoosten wordt het gemeentelijk grondgebied ingenomen door het Zoniënwoud, het grootste niet-verstedelijkte gebied van de regio (die doorloopt in Vlaanderen en Wallonië), een ecologische zone en recreatieve zone van uitzonderlijke waarde (GOP, p. 35).

Veel van de wandelaars in het Zoniënwoud vinden geen echte toegang: het centrum van Bosvoorde en Bezemhoek hebben nochtans de potentie van een "voorkamer" van het bos (GOP, blz. 37.).

2.9.2 MERKWAARDIGE BOMEN

Binnen de omtrek van het BBP kan men bepaalde gebieden of groepen van prive-tuinen vinden waar het geheel van het groen opvalt op door zijn volume. Er is echter geen opvallende boom (solitair) te noteren.

Hieraan moet worden toegevoegd dat in het oosten de rand van de perimeter gevormd wordt door de groepen van bomen van het Zoniënwoud. Aangezien de bomen zich op de hoogten bevinden, is de groenmassa zichtbaar vanaf verschillende locaties in de Bezemhoek.

2.10 RECENTE ONTWIKKELINGEN EN VOORUITZICHTEN

2.10.1 GEBOUWEN LANGS DE VORSTERIELAAN

In het vorige BBP was het de bedoeling om een reeks van gebouwen langs de Vorsterielaan op te richten. De volumes zouden los van elkaar staan, met een hoogte van drie verdiepingen. De gebouwen waren bestemd voor de retail, kantoren en woningen. Het totale project was voorzien op verschillende individuele percelen. Geen enkel initiatief hieromtrent werd opgestart om deze rij van gebouwen te realiseren. Dit is voornamelijk te wijten aan de nogal ingewikkelde bestaande situatie, met meerdere eigenaren, waaronder de gemeente. Onteigening wordt niet nagestreefd door de gemeente, maar de stedenbouwkundige criteria kunnen praktischer en toegankelijker gemaakt worden.

2.11 DIAGNOSE: PROBLEMEN (ZWAKHEDEN, GEBREKEN), KWALITEITEN, BEDREIGINGEN EN POTENTIES

2.11.1 DE KWALITEITEN (OF TROEVEN) VAN DE SITE

Betreffende de **plaats binnen en identificatie met de gemeente/regio**:

- het gebied is duidelijk herkenbaar in het weelderige bos eromheen - een verzameling bowublokken in het groen;
- het landschap van de site wordt gekenmerkt door zijn langgerekte structuur en hellende, smalle straatjes aan de rand van het bos;
- het karakter van "steeg": naast het bos (voor recreatie) is er geen reden om daar te komen als men daar niet woont, noch om door de wijk te rijden/lopen (er is een ingang die ook uitgang is);
- dit karakter versterkt de sociale controle in de buurt; het gevoel van verbondenheid met de wijk is zeer sterk (maar verschildt, afhankelijk of men woont in de oude of nieuwe wijk);
- het reliëf biedt uitzicht op de beboste omgeving en de vallei;
- het is een populaire locatie voor zijn eigen sfeer en zijn landelijke karakter, charmant, semi-communautair;
- goede bereikbaarheid van het gebied met de auto (de ring is zeer dichtbij) en het openbaar vervoer (nabij station Bosvoorde) GEN - potentieel (zie GOP);
- een duidelijk herkenbare stadsentree (rond punt met kunstwerk).

Betreffende **het openbaar domein**

- de bus doorkruist de wijk niet meer (Terhulpseseesteenweg) zoals in de jaren '80;
- een goed georganiseerd lokaal verkeer;
- beveiligde omgeving van scholen en kinderdagverblijven;
- een veilige en toegankelijke zone voor voetganger, fietser (en paardensport), met gemakkelijke toegang tot het Zoniënwoud via de Vorsterielaan.

Betreffende **de bevolking**

- sociale diversiteit, generatiemix en culturele mix dankzij de geleidelijke komst van een nieuwe generatie naar aanleiding van de vernieuwing van de woningen;
- een rijk en belangrijk verenigingsleven rond de school als een gemeenschappelijke ruimte;
- een groot deel van de huiseigenaren bewonen hun woning;
- de aanwezigheid van de gemeentelijke sociale woningen (huur) en van het OCMW dragen bij tot de sociale mix.

Betreffende de aanwezige bestemmingen en de mix ervan :

- de aanwezigheid van kwaliteitsvolle groen ruimten in en rond de site, ze vormen een ecologisch netwerk ("stapstenen") op de site;
- recreatieve voorzieningen (blok 16), maar dan wel beperkt;
- nabijheid van winkels en voorzieningen (school, kinderdagverblijf, speeltuin, kerk ...), goede verdeling, eerst aan de ingang van de wijk en vervolgens op de Terhulpssteenweg, de historische as van de wijk;
- een goede sociale mix onder andere te danken aan de aanwezigheid van sociale woningen of de huisvesting van het OCMW;
- de manège versterkt de het landelijke karakter zo dicht bij het bos en is functioneel geïntegreerd.

Betreffende de stedenbouwkundige eigenschappen van de wijk :

- behoud van het oorspronkelijke "vernaculaire" karakter van de buurt (zowel vanuit morfologisch als vanuit typologisch standpunt);
- een gradatie van woondichtheid vanuit de periferie (het einde van de wijk) naar het centrum van het dorp - een gevoel van het centrum te naderen door de differentiatie in dichtheid en de aanwezigheid van commerciële, religieuze of schoolfunctie;
- het onregelmatige en gevarieerde karakter van de straat (breedte, bochten, hellingen, met of zonder voortuin);
- de grote architectonische diversiteit met een overwicht van kleinschalige gebouwen draagt bij aan de charme van de wijk, er zijn weinig schaalbreuken;
- een grote diversiteit in omvang van de bouwblokken, bestemmingen, bezonning, diepte, reliëf;
- een opmerkelijke en kleurrijke hedendaagse architectuur naast oudere architectuur van het begin van de eeuw (verspreid tussen 1910 en 1940);
- een paar opmerkelijke gebouwen in de visuele assen, zo bijvoorbeeld de school en het kinderdagverblijf met zijn landelijke karakter;
- de voorzieningen zijn goed geïntegreerd in de wijk (in termen van schaal, inplanting enz.).
- historische referenties: woonplaats van Rik Wouters, woonplaats van de voormalige Marolliens, 'buitengeveegd' uit hun buurt van oorsprong, en productieplek van bezems in verband met het nabije bos;
- bewoners geven een cachet aan hun eigen omgeving;
- laag aantal leegstand in oude gebouwen, maar over het algemeen goed onderhouden met tuinen en binnenplaatsen van variabele grootte;
- een hoog aantal renovaties uitgevoerd door particulieren op basis van overheidssubsidies tussen 1989 en 1996.

Betreffende het oorspronkelijke BBP:

- het BBP speelt zijn rol van de bescherming van de parcellering, van een niveau van stedenbouw en architectuur die bevredigend kan genoemd worden.

2.11.2 DE GEBREKEN (OF ZWAKHEDEN) VAN DE SITE**Betreffende de ligging in de gemeente :**

- De Vorsterielaan is een onoverkomelijke barrière voor mensen, flora en fauna, en vormt een discontinuïteit / ecologische breuk (habitat);
- de gemiddelde reistijd met openbaar vervoer naar andere sectoren van het Brussels Gewest is te lang, dus omwonenden worden niet gestimuleerd om het openbaar vervoer te nemen en blijven hun auto's gebruiken als vervoersmiddel.

Betreffende het openbaar domein

- De Vorsterielaan is een bron van geluids-, geur-, beeld- en luchthinder langs de gehele lengte van de Bezemhoek;
- de achtergevels van de Terhulpssteenweg met uitzicht op de Vorsterielaan: probleem van akoestische buffer aan de ene kant en uitzicht van en naar deze gevels aan de andere kant;
- weinig / niet genoeg ruimte voor het parkeren op openbaar domein voor de bewoners / parkeerproblemen;

- onvolledig en heterogeen karakter van de publieke ruimte, vooral aan de entree via Vorsterelaan, "trechterraimte", leegte;
- sociale controle achter de kerk lijkt te ontbreken
- gevoel van verlatenheid (afval) op het pad van het blok 12.

Betreffende de mix van de aanwezige bestemmingen

- overmatige invloed van de eigen auto op het gebied van parkeren in de openbare ruimte, dit draagt bij aan de versnippering van de ruimte;
- één enkele plek met tewerkstelling (kantoor-en winkelpand) bij de ingang van de wijk;
- nabuurschapsgeschil met de manège, die aan ruimte missen en hun toevlucht moeten nemen tot tijdelijke oplossingen (container);
- er zijn problemen met het funerarium: de inrichting voldoet niet langer aan de huidige behoeften en er is reden om de behoeften opnieuw te evalueren, na problemen met de uitbating volgens het wettelijk kader, de gemeente is geen voorstander meer om deze functie als speciale bestemmingszone in het BBP te behouden;
- momenteel is het onmogelijk voor kleine en middelgrote ondernemingen om binnen het huidige weefsel een milieuvergunning te verkrijgen;
- Het is overwegend een woonwijk met gevaar voor een evolutie naar een "slaapstad" bewoond door "nomadische" (forensen).

Betreffende de stedenbouwkundige eigenschappen van de wijk :

- typologische breuk tussen oude en nieuwe buurt: een aantal nieuwe gebouwen (bel-étagewoningen of appartementen) staat in contrast met het volks-architecturale karakter van de rest van de wijk;
- de typologie van de kerk is niet eigen aan een religieus gebouw of het karakter van de wijk: het gebouw is ingeplant op een laag punt;
- sommige slecht onderhouden gevels;
- bestaande eengezinswoningen, in eerste instantie slecht uitgerust en slecht onderhouden zijn.

Betreffende het oorspronkelijke BBP:

- het BBP neemt niet weg dat de geproduceerde architectuur bijdraagt aan een zeker verlies van privacy (mensen zien elkaar, als gevolg van de kleine omvang van de percelen en van een direct uitzicht vanaf het terras);
- de voorschriften voor de bestaande gebouwen zijn gebaseerd op de nieuwe, bijvoorbeeld: de kroonlijst van een bestaande woning op 5m kan worden verhoogd tot 8m, waardoor schokkende wanverhoudingen in de gevel ontstaan;
- Door te proberen om de bestaande te beschermen, ondersteunt noch faciliteert het BBP hedendaagse architectuur en staat geen duurzame interventies toe;
- gezien de kleine parcellering zijn er veel auto's en het BBP laat niet toe garages te creëren, dit is geen minpunt op het vlak van de architectuur, maar eerder een standaard "praktijk": de bewoners worden gedwongen om te parkeren voor hun huizen, op het openbaar domein, en aangezien er meer en meer gezinnen met twee auto's zijn, blijft dat een probleem;
- het BBP laat niet op voldoende wijze een micro-economische ontwikkeling toe en een mix tussen woningen en kleine bedrijven.

2.11.3 DE POTENTIES VAN DE SITE

- het centrale gebied achter de kapel is een element van het groene netwerk (ecologische "stapsteen") van groot belang, tussen de wijk, het bos en een plek met moestuinen;
- doorgangen naar bepaalde binnenblokken zou het netwerk van paden (recreatief en functioneel) in de buurt kunnen verbeteren;
- de riool die de valleibodem van de site volgt, bestaat uit twee boven elkaar liggende delen (vuilwater en regenwater), en vormt een mogelijkheid om, indien het regenwater bovenaan ligt, de inrichting van een open sloot / vijver te ontwerpen;
- verbetering van de flora en fauna door de inrichting van het "wetland" Zwaneweidebeek;
- de site is het voorportaal van Zoniënwood;
- de ontwikkeling van het station Bosvoorde als GEN-station (zo bv. hogere treinfrequenties) brengt de wijk dichterbij het centrum;

- mogelijkheden voor gemengd gebruik parkeerplaatsen (winkels / kantoor - manège / kerk),
- het (historisch) eerder artisanele karakter van de buurt is een troef in het ontwikkelen van een ambachtelijke functie in relatie tot de omgeving en op kleine schaal (milieu-gerelateerde bedrijven en wijkgebonden bedrijven / diensten);
- de gemeentelijke terreinen (maar verspreid) zijn een mogelijke oplossing voor het parkeren van auto's, want er is potentieel om kleine buurtparkings voor de bewoners te creëren;
- de terreinen aan de rand van de perimeter kunnen een bestemming krijgen die nu ontbreekt in de wijk of in de gemeente;

2.11.4 DE RISICO'S (BEDREIGINGEN)

- het gevaar dat de economische activiteiten de wijk zullen verlaten,
- nivellering naar boven toe van de sociale klasse van de bevolking,
- speculatieve druk,
- nog grotere "invasie" van de auto (zowel parkeren als in het verkeer) van de bewoners, maar ook de van de bezoekers van activiteiten buiten de wijkperimeter (bos, begraafplaats, het theater Méridien) en woon-werkverkeer (doorgaand verkeer),
- recreatieve druk van het bos (en de van buitenaf gegenereerde mobiliteit),
- de wens van de kerkfabriek om het terrein achter de kapel te verkopen,
- als het BBP de hergroepering van de woningen door de aankoop van 3 of 4 percelen verbiedt, om deze af te breken en in één gebouw om te zetten, dan heeft datzelfde BBP geen maatregelen voorzien bij de verdeling van gebouwen in meerdere wooneenheden (evolutie als gevolg van de verhoging van de grondprijzen);
- het OCMW-project om twee gekoppelde en architectuurtypische huizen af te breken;
- het voortgaan van de "kolonisatie" van het Zoniënwood (uitbreiding tuinen en koterijen);
- verlies van de natuurlijke erfgoed en aantasting van het milieu in de binnenblokken;
- plaats van de oude verbrandingsoven is een hypothetische "zwarte punt" (zie enquêtes BIM).
- de moeilijkheid om de stadsingang in het frame van de bebouwing in te passen.

2.12 DE BASISDOELSTELLINGEN

De basisdoelstellingen situeren zich op vijf niveaus:

1. het speciale karakter en de kwaliteit van de woonwijk is te respecteren van zonder de architectuur niet te bevriezen of elke economische en sociale ontwikkeling te verhinderen, maar door het aanvaarden van een kwalitatieve en goed gecontroleerde innovatie; het BBP zal daarom de groepen van historische gebouwen aanduiden die speciale aandacht vereisen (bv. de regel van 8m onder kroonlijst) en andere die een hedendaagse architectuur toelaten;
2. de feitelijke mix tussen woningen en kleine bedrijven is correct te behandelen: sommige gebouwen binnen in een bouwblok zijn een bron van economische dynamiek en hebben zich verzet tegen de wil van het BBP om deze gebouwen te herbekijken, zelfs te zien verdwijnen ten gunste van de tuinen; de behoefte van bepaalde activiteiten (manège, funerarium, kerk, enz.) dienen te worden geëvalueerd;
3. de openbare ruimte is aan een upgradering toe en een zachte mobiliteit (ten voordele van voetgangers en fietsers) is te bevorderen binnen in de wijk; dit sluit niet uit dat nieuwe alternatieven voor het parkeren bij de lokale bevolking zouden moeten worden aangeboden, want tot nu toe werd geen blijvende aanvaardbare en duurzame oplossing gevonden;
4. de publieke en private ruimte moet ontworpen worden in de geest van duurzame ontwikkeling (Agenda 21-Kyoto) (een compostverzamelplek of selectieve inzameling in de wijk, het gebruik van hoogwaardige duurzame materialen-HQE, het recupereren van regenwater, groene daken, enz.).
5. de groen publieke en private ruimten zijn te behouden en in voorkomend geval, moeten de binnenkanten van bouwblokken "uitgepit" worden of behouden worden – toegang voor wandelaars tot een aantal binnenblokken.

3 Overzicht der doelstellingen

3.1 HET OPDRACHTPROGRAMMA VAN HET BIJZONDER BESTEMMINGSPLAN

In zitting van 16 maart 2004 heeft de gemeenteraad besloten om het Bijzonder Bestemmingsplan (BBP) Zone 2-gebied Bezemhoek te herzien en de diensten van een gespecialiseerd bureau in de ruimtelijke ordening te raadplegen.

In overeenstemming met de voorwaarden van de technische beschrijving (2.2.1) zijn de algemene beginselen van herziening vooral de volgende:

- ✦ Behoud van de parcellering,
- ✦ Handhaving van eengezinswoningen als hoofdbestemming
- ✦ onderzoek naar faciliteiten voor de vestiging van productieve activiteiten, winkels en horeca op de assen Terhulpssteenweg / Vorsterielaan,
- ✦ Onderzoek naar materiaalgebruik (verbod op onnatuurlijke materialen zoals PVC, nieuwe materialen)
- ✦ Onderzoek naar de inplanting van private terrassen, dakkapellen en daken. Gelet op de smalle percelen, is inrijk bij alle burens mogelijk en de afwijkingsprocedure moet worden gebruikt.
- ✦ Onderzoek van gebouwen en / of van het erfgoed,
- ✦ Onderzoek van het parkeren en van de garages.

Het onderzoek omvat ook de specifieke studie van de volgende gebieden:

- ✦ gebied A1 - voor dit gebied, die de ingang van de stad moet markeren is er behoefte om de inplanting van een nieuwbouw meer acceptabel en bevredigend te herzien (rekening houdend met reeds besproken projecten, die niet konden toegelaten worden wegens niet-naleving van het huidige BBP)
- ✦ gebied B2 - dit gebied omvat vandaag de dag de kerk, maar het is onbekend of er andere functies in de toekomst verwacht moeten worden, en daarom moet er een meer omvangrijk gebied voor gemeenschapsvoorzieningen ingetekend worden (bv. de manège mankeert ruimte)
- ✦ gebieden D2 - het bouwvolume voorzien in de huidige BBP is niet gerealiseerd;
- ✦ gebieden D1 - de manège is te klein.

In het noorden van de perimeter zijn er problemen met het funerarium: de inrichting voldoet niet langer aan de huidige behoeften en het zou nuttig zijn om de behoeften opnieuw te bekijken;

Het BBP omvatte een wegbreedte van 31m voor de Vorsterielaan voor bouwblokken 1 en 2. Maar een rooilijn op 25m volstaat, onteigeningen zijn niet nodig, en bovendien werden deze nooit uitgevoerd.

De studie omvat de aanpassing van het BBP aan het GBP. Dit is misschien wel het belangrijkste, namelijk het grondige onderzoek van de functi-mix. De doelstelling van het plan was om huisvesting te realiseren en het interieur van bouwblokken leeg te maken (bv. langs de Terhulpssteenweg). Op deze manier werd het onmogelijk kleine bedrijven in het gebouwde weefsel in te planten, die niet per se negatief zijn voor de buurt. In relatie tot het GBP kunnen de bestaande gebouwen worden gehandhaafd, en men stelt na 20 jaar vast dat men er niet in slaagt de binnenblokken leeg te maken zoals men had gehoopt.

De gemeente wil de deur niet dichtdoen voor een vorm van micro-economische ontwikkeling. Momenteel is het onmogelijk voor de kleine en middelgrote bedrijven in het gebouwde weefsel om een milieuvergunning te verkrijgen. Dit probleem wordt gecreëerd door het bestaande BBP.

Om dit project te realiseren op grond van deze algemene beginselen, is het gewenst het BBP te herzien dat achterhaald is in het licht van de veranderende opvattingen over stedelijke planning in de afgelopen 20 jaar en dat bleek onpraktisch te zijn in sommige gebieden. Het college was zelfs van plan om het BBP in te trekken voor een belangrijk element (stadspoort) ... maar dat bleek onmogelijk.

Ondanks deze moeilijkheden, vindt de gemeente dat het plan niet zo slecht werkt en daarom wil ze niet een geheel nieuw plan met fundamenteel andere doelstellingen. Maar de doelstellingen van het plan zijn hier belangrijk, zoals bv. het project voor een stadsingang. Het college wil het gemengde karakter van de wijk versterken en de eerder genoemde problemen oplossen. Het kandidaat-studiebureau weerhield in haar offerte onder andere vier belangrijke punten:

- ⤴ de wens om een grotere mix tussen woningen en kleine bedrijven te creëren;
- ⤴ de zorg om het bijzondere karakter van de buurt te respecteren;
- ⤴ de wens om een "zachte" mobiliteit te bewaren binnen in de wijk;
- ⤴ de wens om de openbare en private groenruimten te behouden.

Het GBP voorziet de volgende bestemmingen in het gebied:

- ⤴ woongebieden
- ⤴ gebieden van collectief belang of van openbare diensten
- ⤴ linten voor handelskern
- ⤴ groengebieden
- ⤴ groengebied met een hoge biologische waarde

Deze bestemmingen komen overeen met de bestaande situatie.

De herziening van dit document bestaat uit twee parallelle processen:

- ⤴ Aan de ene kant een update van de stedenbouwkundige voorschriften
- ⤴ Anderzijds het creëren van nieuwe mogelijkheden die aan de huidige noden voldoen, zoals hierboven beschreven.

3.2 NAAR EEN DUURZAME ONTWIKKELING VAN EEN STADSKWARTIER

3.2.1 DEFINITIE VAN DE PRIMAIRE DOELSTELLINGEN

Voor een woonwijk kan men negen criteria opsommen die bepalend zijn om te kunnen spreken van een duurzame ontwikkeling van die woonwijk³. Het zijn :

- 1) sociale mix
- 2) duurzame gronden en terreinen
- 3) stedelijke mix
- 4) de beperking van de stadsuitbeiding - de dichtheid van de stad behouden
- 5) duurzaam bouwen
- 6) Het efficiënte beheer van de hulpbronnen : energie, water, ruimte
- 7) het terugdringen van hinder:afval, geluid, kwaliteit vna de buitenruimte
- 8) een duurzaam beheerde economie
- 9) goed burgerschap en solidariteit (in de tijd en in de ruimte)

³ Vertaald uit : Catherine Charlot – Valdieu, Philippe Outrequin, « Un nouvel outil d'analyse environnementale d'un quartier urbain dans une perspective de développement durable », CSTB Magazine, april 2000

3.2.2 DEFINITIE VAN DE SECUNDAIRE DOELSTELLINGEN

Doelstellingen van duurzame ontwikkeling	Thema's (deelobjectieven)	Indicatoren
1. Sociale mix	1. Diversificatie van de bevolking	Leeftijd, grootte, inkomen, cultuur, ...
	2. Gediversifieerd aanbod van woningen	Oppervlakte, kwaliteit, huur, ...
2. Duurzame gronden en terreinen	3. Functionele en logistieke relatie met de andere wijken	Belagn van de wijk in de stad, openbaar vervoer
	4. Landschap	Kwaliteit van de landschappen, groengebieden
	5. Aantrekkingskracht (financieel, veiligheid, activiteiten, ...) / toegankelijkheid	Activiteitenpolen in de wijk
	6. Verplaatsingen te voet/per fiets, parkeren, openbaar vervoer, verkeerscirculatie	Voetpaden, fietspaden, parkeren, toegang tot openbaar vervoer
3. Stedelijke mix	7. Nabijheid van de diensten	Openbare diensten, sociale , culturele, zorg- en verbruikersvoorzieningen, ...
	8. Nabijheid van tewerkstelling	Economische activiteiten in de wijk
	9. Verscheidenheid in de ruimte	Verdeling menselijke activiteiten
4. Beperking van de stadsuitbeiding	10. Evolutie van de dichtheid	Bevolking verhogen of verminderen, beschikbare ruimten
Duurzame habitat (HQE): 5. Duurzaam bouwen, 6. Het efficiënte beheer van de hulpbronnen : energie, water, ruimte 7. Terugdringen van hinder	11. duurzaam bouwen : kwaliteit van het gebouw, pirmaire grondstoffen en produkten	Staat van het gebouw, van de gemene delen en van de woongelegenheden, gebruik van lokale materialen
	12. Kwaliteit van de binnenomgeving	Kwaliteit binnenlucht, veiligheid
	13. Energieverbruik	Energieverbruik, energiekosten
	14. Waterverbruik	Waterverbruik, afhankelijkheid van hergebruik van regenwater
	15. Geluidshinder	Akoustiek van de woongelegenheden, externe geluid
	16. Kwaliteit van de buitenomgeving	Buitenlucht, netheid, stedelijke verlichting, veiligheid
	17. Beheer van het afval	Netheid, ophaling, selectieve ophaling, burgerzin
8. Een duurzaam beheerde economie	18. Globale kosten	Globale kosten en op lange termijn overwogen keuzes voro de collectiviteit en verdeeld tussen diverse actoren
	19. Waarde van het gebruik van de woonst	Kost voor de bewoner en aangeboden diensten
9. Goed burgerschap en solidariteit (in de tijd en in de ruimte)	20. Participatie van de bewoners	Participatie aan het sociale leven, burenelaties, aanwezigheid van verenigingen
	21. Opvoeding	Graad van scholing
	22. Cultuur en vrije tijd	Kinderspeeltuigen, activiteiten voor alle generaties, cultureel aanbod, ...

3.2.3 ENKELE AANBEVELINGEN INZAKE ECO-INRICHTING

Inleiding: lokale Agenda 21

De missie van de Internationale Raad voor Lokale milieu-initiatieven (IRLMI) is het ontwikkelen en ondersteunen van een wereldwijde beweging van lokale overheden om tastbare verbeteringen in de toestand van het mondiale milieu en duurzame ontwikkeling te bereiken door het cumulatieve effect van lokale acties.

Steden, gemeenten, provincies en verenigingen over de hele wereld nemen deel, samen met honderden andere lokale overheden, aan internationale campagnes en lokale projecten van IRLMI. De Raad steunt de gemeenschapsactie, publiek participatief management en overleg en strategische allianties voor duurzame ontwikkeling. IRLMI creëert een koppeling tussen lokale initiatieven en mondiale beleid en programma's door middel van partnerships met grote organisaties zoals de Internationale Unie van plaatselijke steden en overheden, het United Nations Environment Programme en het VN-Centrum voor Menselijke Nederzettingen (VN-HABITAT).

Via haar campagnes en verschillende netwerken en technische projecten van thematische of regionale aard voedt het IRLMI een versnelde beweging van lokale duurzame ontwikkeling. Het Europese project van een milieuvriendelijk aankoopbeleid, milieubeheer programma's zoals ECOBudget MC en het duurzame African Cities Network zijn voorbeelden van hoe IRLMI reageert op regionale prioriteiten. IRLMI helpt door haar campagnes lokale overheden bij het genereren van politieke bewustwording over sleutelvragen, het ontwikkelen van hun vermogen door middel van technische bijstand en opleiding en door de lokale en cumulatieve vooruitgang in de richting van duurzame ontwikkeling te evalueren.

Als internationale ecologische organisatie ten dienste van lokale overheden neemt het IRLMI de rol aan van een informatiecentrale over duurzame ontwikkeling en biedt een leidraad voor het beleid, technische bijstand en expertise om de capaciteit van lokale overheden te vergroten om de wereldwijde uitdagingen aan te gaan.

Website: <http://www.iclei.org>

Lokale Agenda 21 is een internationaal erkend instrument, omwille van van haar essentiële en onmisbare bijdrage aan mondiale duurzame ontwikkeling. Lokale Agenda 21 heeft tot doel gemeenten en lokale instanties op het pad naar duurzame ontwikkeling te zetten door middel van een inzet voor de lange termijn, gedreven door een voortdurend evalueren.

Lokale Agenda 21 is geen compilatie van alle plannen en programma's die worden uitgevoerd door de gemeente. Omgekeerd moet elk plan of programma worden opgezet, gericht en gebruikt in een wereldwijde visie die uit de Lokale Agenda 21 stamt.

Concreet resulteert de Lokale Agenda 21 in de ontwikkeling van een concreet actieplan met voorstellen voor maatregelen en de operationele uitvoering op korte, middellange en lange termijn. Deelname van de bevolking in de Lokale Agenda 21 (opstellen, monitoring en evaluatie) staat centraal in het proces en is de sleutel tot succes op het pad van duurzame ontwikkeling.

Het volgende geeft een indicatie van de verschillende acties en maatregelen die kunnen worden genomen om een duurzame ontwikkeling in te voeren in een wijk. Dit zijn kleine en grote acties, maatregelen van beperkte duur of lange duur. Na elk element volgt het middel van invoering (BBP, GSV, GemSV, ...) en de acteur (gemeente, regio, bevolking, ...). Alles wordt bekeken vanuit het oogpunt van "Lokale Agenda 21", dat wil zeggen dat het lokale niveau wordt beschouwd als een belangrijke basis voor duurzame ontwikkeling, zowel op gemeentelijk niveau als het niveau van een wijk.

LEGENDE:	
SB	StudieBureau
GSR	Gewestelijke stedenbouwkundige verordening
GemSV	Gemeentelijke stedenbouwkundige verordening

Actie	Middel van invoering	Actor
A. FLORA EN FAUNA		
Inventariser aanwezige fauna en flora	BBP, onderzoek	SB, gemeente, gewest
Bewaar waardevolle bestaande elementen	BBP	gemeente, gewest
Gebruik de bestaande « natuurlijke » omgeving	BBP	gemeente, gewest
Schep een « groen weefsel » in verbinding met de ecologische hoofdstructuur	BBP, GemSV	gemeente
Introduceer variatie in groen- en waterelementen en werk met overgangen	Inrichting openbaar domein	gemeente
Introduceer een meer ecologisch beheer	Inrichting, onderhoud	gemeente
Bescherm de bestaande groenstructuur	BBP, GemSV	gemeente, gewest
Geef bomen voldoende ruimte	Inrichting, onderhoud	gemeente, gewest
Gebruik een aantrekkelijke en inheemse beplanting	Inrichting, onderhoud	gemeente, gewest
Promoot het gebruik van muurplanten (klimplanten)	GemSV, inrichting	gemeente
Voorzie de aanleg van groendaken	BBP	gemeente
Vermijd barrières in de groenstructuur	BBP, Inrichting	gemeente, gewest
Stimuleer de aanleg van broedplaatsen	Inrichting, onderhoud	gemeente, gewest
Leg educatieve groenelementen aan	Inrichting	gemeente
B. LANDSCHAP EN ONDERGROND		
Maak het bestaande landschap « leesbaar »	BBP, GemSV	gemeente
Controleer op tijd de kwaliteit van de grond	Onderhoud	gemeente
Inventariseer de aanwezige archeologische en historische voorwerpen en sites	Onderzoek	SB, gemeente, gewest
Inventariseer en hou rekening met de monumenten en met gebouwen die de structuur visualiseren	onderzoek, BBP, GemSV	SB, gemeente
Behoud de landschapselementen en -structuren	BBP, GemSV, inrichting	gemeente, gewest
Behoud zoveel mogelijk de grondwaterstand, en hou rekening met de grondwaterstand bij het vastleggen van bestemmingen	Inrichting	gemeente, gewest
Gebruik de potenties van de grond	Inrichting	gemeente, gewest
Vul slechts selectief aan als het nodig is	BBP, GemSV	gemeente
Voorkom grondverdichting	BBP, inrichting, onderhoud	gemeente
Gebruik geschikt aanvullingsmateriaal	Inrichting, bouwwerken	gemeente
Denk eraan om kruipruimtes te vermijden	Inrichting, bouwwerken	gemeente
C. HET WATERSYSTEEM		
Voorzie het gebruik van een « gesloten watersysteem » (voor de lager gelegen plandelen)	GemSV, milieu, inrichting	gemeente, gewest
Voorzie een sterk vertraagde afvoer van regenwater door toepassing van infiltratie (voor de hoger gelegen plandelen)	BBP, GemSV, inrichting	gemeente, gewest

Actie	Middel van invoering	Actor
Verminder de afvoer van regenwater naar de riolen, voorkom vervuiling van afstromend water	BBP, GemSV, inrichting	gemeente, gewest
Ontwerp natuurlijke oevers	Inrichting	gemeente
Hou rekening met de behandeling van oppervlaktewater tijdens het project	BBP, GemSV, inrichting	gemeente, gewest
D. HET VERKEERSSTEEEM		
Minimaliseer afstanden voor zwakke weggebruikers	BBP, inrichting	gemeente
Meng de functies	BBP	gemeente
Stimuleer verplaatsingen per fiets en openbaar vervoer	Verkeersreglement, diverse campagnes	gemeente, gewest
Maak de wijk minder verkeersgenererend (autoverkeer)	BBP, inrichting	gemeente, gewest
Verminder de geluidshinder door het verkeer	Inrichting, diverse campagnes	gemeente, gewest
Ontwerp goede trajecten voor fietsers en voorzie voldoende fietsenstallingen van zorgvuldig design	Inrichting, bouwwerken	gemeente, gewest
Promoot het selectief autogebruik	Diverse campagnes	gemeente, gewest
Voorzie een carpooling-voorziening en hou rekening met call a car/carsharing	Diverse campagnes	gemeente, gewest
Introduceer het collectief parkeren en voorzie een gemengd gebruik van de parkeerplaatsen	Inrichting, verkeersreglement	gemeente
Controleer op kritische wijze de parkeernorm en verminder deze als mogelijk	BBP, GemSV, verkeersreglement, inrichting	gemeente, gewest
Voorzie snelheidsremmers	Inrichting	gemeente
E. HET ENERGIESYSTEEM		
Maak gebruik van passieve zonne-energie	BBP, GemSV, inrichting	gemeente, gewest
Voorzie het gebruik van actieve zonne-energie	BBP, GemSV, inrichting	gemeente, gewest
Verminder de warmtevraag door een « compacte constructie »	BBP	gemeente
F. HUISHOUELIJK AFVAL		
Ontwikkel een integraal afvalplan gebaseerd op selectief ophalen en reserveer ruimte voor een netwerk van ophaalpunten voor selectieve ophaling	Gemeentelijk reglement, diverse campagnes	gemeente
Reserveer ruimte voor het selectief ophalen van afval	Inrichting, bouwwerken	gemeente
Plaats de verzamel- en ophaalpunten op aantrekkelijke plekken en combineer deze met andere functies	Inrichting, bouwwerken	gemeente
G. DE OMGEVING VAN DE WONINGEN		
Introduceer flexibiliteit in het plan	BBP	gemeente
Bouw compact	BBP	gemeente
Bewaak de positieve identiteit en de pluriformiteit	BBP, inrichting	gemeente
Stimuleer de participatie van de bewoners	Diverse acties, Wijkcomité	gemeente
Bevorder de veiligheid	RRU, GemSV, gemeentelijk reglement, diverse acties	gemeente, gewest

Actie	Middel van invoering	Actor
Rduceer de hinder door windgeluiden	Inrichting, bouwwerken	gemeente
H. GRONDSTOFFEN EN MATERIALEN		
Kies materialen voor de riolen met relatief weinig nadelige effecten voor de omgeving	GSV, GemSV, inrichting	gemeente, gewest
Verminder de hoeveelheid ondoordringbare materialen voor straten, pleinen, paden en parkeerplaatsen	BBP, GemSV, inrichting	gemeente
Stimuleer hergebruik van materialen en grondstoffen	Diverse acties, gemeentelijk reglement	gemeente
Kies de materialen voor bestrating die relatief weinig nadelige effecten op de omgeving hebben	GSV, GemSV, inrichting	gemeente, gewest
Voorkom het gebruik van hout uit « primaire bossen »	GemSV, inrichting, bouwwerken	gemeente
Voorkom de erosie van zink	GemSV, bouwwerken	gemeente
Verminder het aantal onnodige voorwerpen	Inrichting	gemeente, gewest
Pas afsluitingen en keermuren toe die een leefplek creëren voor planten en dieren	BBP, GemSV, inrichting	gemeente

3.3 DE PLANOPTIES

3.3.1 BETREFFENDE DE INRICHTING VAN HET OPENBAAR DOMEIN

- delen van de wijk "zone 30" maken in plaats van nieuwe wegen,
- beginnen met inrichtingsprojecten van de straat nabij scholen en kinderdagverblijven om een tveilig halen en brengen van kinderen toe te laten (gebroken gele lijn, snelheidsremmers voor de scholen) - de parkzone is een aangewezen uitgang;
- het organiseren van de afname van verkeersdrukte;
- de invasie door geparkeerde auto's voorkomen;
- doorgaand autoverkeer in de buurt vermijden;
- een algemene zone 30 inrichten, samen met residentieel parkeren in de wijk;
- het residentiële karakter van de straten en pleinen in het gebied verzekeren (o.a. door matiging van het autoverkeer);
- bevordering van duurzame materialen bij inrichtingswerken;
- verhoging van de toegankelijkheid van de openbare ruimte voor mensen met een beperkte mobiliteit (de universele principes van de architectuur);
- nieuwe paden voor voetgangers in de binnenblokken;
- het gebied van stedelijke park met een publiek karakter vergroten.

3.3.2 BETREFFENDE DE BESTEMMINGEN

- bescherming van het wonen (bv. wonen boven de winkels);
- het behoud van de economische activiteiten van de buurt (buurtwinkels, maar dan op voorwaarde dat zij verenigbaar zijn met het wonen);
- ontwikkelen van de Terhulpsessesteenweg als belangrijkste plaats voor de ontwikkeling en installatie van winkels en activiteiten;
- het aanmoedigen van functieverweving en buurtwinkels;
- behoud van alle economische activiteiten in het gebied,

3.3.3 BETREFFENDE DE STEDENBOUWKUNDIGE KARAKTERISTIEKEN EN DE ESTHETIEK VAN DE WIJK

- Gesloten bouwblokken verkiezen;

- bestrijden van neonreclames en andere "modernisering" van het gelijkvloers, ...;
- versterking van de identiteit van de wijk in overeenstemming met de aard van de buurt;
- stimuleren van kwaliteitsvolle hedendaagse architectuur, als algemeen beginsel van goed beheer van het stedelijk landschap (geen "copy, imitation"-architectuur mogelijk maken);
- het verzorgen van de visuele assen;
- vastlegging van de archeologische clausule;
- opheffen van oude rooilijnen;
- voorkomen dat er "stadskankers" of braakliggende terreinen ontstaan of bestendig worden;

3.3.4 BETREFFENDE DE BINNENKANT VAN DE BOUWBLOKKEN

- de verstening van de binnenblokken verhinderen
- bevordering van groene daken;

3.3.5 RICHTLIJNEN VOOR OPENBAAR GROEN: INRICHTING EN BEHEER

Met betrekking tot de groene ruimten met een hoge biologische waarde (vallei van de Zwaneweidebeek):

Groene aspecten...

Op geen enkele wijze andere functies binnen de perimeter aangeduid als 'groene ruimte' toelaten. De site is zodanig beperkt dat er geen verdere toegevingen mogen gedaan worden.

Een aangelegde groenruimte met kwaliteit, die vervolgens optimaal wordt beheerd, is de beste garantie voor de kwaliteit van het leven in de betrokken buurt.

Vertrekken vanuit het standpunt van het beheer om de (her)inrichting te begeleiden is noodzakelijk (**bottom-up benadering**).

Behoud van de semi-natuurlijke omgeving. Maak er geen park van.

Het handhaven van **een groene bufferruimte in sommige gevallen**. Bij voorkeur wordt een verplichte groene bufferzone voorzien op bouwgronden in sommige gevallen, zodat een maximale openheid naar de site zelf (interessante fauna en flora) kan worden gewaarborgd.

Zorgen voor continuïteit naar andere groene ruimten in de omgeving (ontwikkeling van een gemeenschappelijk groen netwerk dat is aangesloten op het gewestelijke Groene Netwerk).

Kwalitatieve maar minimale ontsluiting : een pad langs de beek met een observatieplek en rustpunt.

Blauwe aspecten...

Het saneren van de beek door het deel van de collector dat regenwater verzamelt, terug te openen, zal een aanzienlijke verbetering inhouden.

Beheer van regenwater bij nieuwe infrastructuur (wegen en gebouwen) door een passende aansluiting op het « wetland ».

Toename van het open wateroppervlak om de ecologische waarde te verhogen.

Stedenbouwkundige voorwaarden...

Voorkomen dat de smalle straten van de wijk hun "evenwichtige" afmetingen verliezen (straat-breedte verhouding - hoogte van de gevels) door het bepalen van de gabarieten, de oriëntatie en hoogtes van de gebouwen die nog moeten gebouwd worden (bijvoorbeeld langs de Vorsterielaan). Het vermijden van te veel schaduwvorming is eveneens belangrijk.

Vermijd ophogingen van het maaiveld binnen de perimeter van de groene ruimte. In plaats daarvan moet een deel op het oorspronkelijke niveau gebracht worden.

Het eveneens beperken van de ophogingen rond de site (werven) tot een minimum. Het vermijden van negatieve invloeden van projecten (afvalwater, materialen, bodemverdichting, etc.).

Bemerkingen

De gemeente zou kunnen de vrijwillige grondafstand door de Kerkfabriek kunnen overwegen, die eigenaar is van een deel van het gebied (ter compensatie van de bouw van gemeenschapsvoorzieningen of particuliere woningen).

Het beheer van deze semi-natuurlijke omgeving zou kunnen worden toegewezen aan het BIM dan voor zover zij dit erkennen als een schakel in het « gewestelijke » groene netwerk (quod non).

4 Nota over de relatie van het BBP met andere plannen

Zoals blijkt uit de nota met de doelstellingen en opties van het BBP "Bezemhoek", zijn de huidige voorstellen conform met en voldoen aan zowel de indicatieve als aan de dwingende bepalingen van de hogere planniveaus.

4.1 GEWESTELIJK ONTWIKKELINGSPLAN

Het nieuwe Gewestelijk Ontwikkelingsplan is goedgekeurd op 12 september 2002 bij beslissing van de Regering van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, en voorziet de volgende doelstellingen voor de omtrek van het BBP Bezemhoek:

- Oost, zuid en west van de perimeter: **groene ruimte** (Zoniënwood).
- Zuidelijk van de perimeter: **aangelegde stadspoort**
- Vorsterielaan : "**hoofdweg**"
- de straten in de wijk behoren tot **het wijkennet als zone 30**.
- De Terhulpesteenweg en de Buksboomstraat: **een continuïteit / groene wandeling** tussen de zone van de sport- en speelpleinen van Scheut en eht Marie-José-park (Molenbeek)

Het BBP Bezemhoek onderschrijft volledig deze doelstellingen.

4.2 GEWESTELIJK BESTEMMINGSPLAN (GBP)

Het Gewestelijk Bestemmingsplan werd goedgekeurd in mei 2001. In wat volgt vergelijken we de bestemmingen en voorschriften die verband houden met het ontwerp van BBP Bezemhoek met die van het GBP.

Ten eerste bevestigt het BBP in haar algemeenheden dat "de algemene voorschriften en de verklarende woordenlijst van het **Gewestelijk Bestemmingsplan** van kracht zijn."

4.2.1 DE BESTEMMINGEN

Art. 2.1.1 van het ontwerp BBP : Zone voor wonen

Affectation: activités productives et bureaux.

Het GBP stipuleert het volgende in woonzones:

De vloeroppervlakte voor productieactiviteiten en de kantooroppervlakte mogen, per gebouw, tot 500m² worden vergroot op voorwaarde dat :

- ✧ *die vergroting naar behoren met sociale en economische redenen is omkleed ;*
- ✧ *de plaatselijke omstandigheden die vergroting mogelijk maken zonder de hoofdfunctie van het gebied in het gedrang te brengen ;*
- ✧ *de handelingen en werken aan de speciale regelen van openbaarmaking werden onderworpen.*

De vloeroppervlakte bestemd voor productie-activiteiten mag op 1.500 m² per gebouw worden gebracht op voorwaarde dat die mogelijkheid is bepaald in een bijzonder bestemmingsplan.

Alleen langs de Vorsterielaan kan de toename van het vloeroppervlak voor productieve activiteiten gaan tot 1500 m² per gebouw en voor kantoren tot 500 m² per gebouw, omdat de volgende voorwaarden is voldaan:

- 1° die vergroting naar behoren met sociale en economische redenen is omkleed ;
- 2° de plaatselijke omstandigheden die vergroting mogelijk maken zonder de hoofdfunctie van het gebied in het gedrang te brengen ;

Dit houdt rekening met het algemene voorschrift 0.14 dat handelt over de toelaatbare vloeroppervlakte voor kantoren per maas.

Handelsbestemming:

Het GBP stipuleert in woonzones:

De vloeroppervlakte bestemd voor handelszaken mag, per project en per gebouw, niet meer dan 150 m² bedragen.

Die oppervlakte mag, per project en per gebouw, op 300 m² worden gebracht, op voorwaarde dat :

- ✧ *die vergroting naar behoren met sociale en economische redenen is omkleed ;*
- ✧ *de plaatselijke omstandigheden die vergroting mogelijk maken zonder de hoofdfunctie van het gebied in het gedrang te brengen ;*
- ✧ *de handelingen en werken aan de speciale regelen van openbaarmaking werden onderworpen.*

Analyse van de bestaande situatie en de doelstellingen toont aan dat de lokale omstandigheden niet toelaten om commerciële projecten met meer dan 150 vierkante meter te realiseren in de zones voor wonen in het GBP die niet in de handelslinten werden opgenomen. Het BBP stelt een mix op wijkniveau voor en concentreert de handel aan de rand van de wijk en met name in handelslinten bepaald door het GBP.

Om bij te dragen aan de huisvesting, kan de eerste verdieping niet worden toegewezen aan de handel. Dus de lokale omstandigheden laten dit niet toe.

Bestemming: hotel : Het BBP staat de uitbreiding toe van de activiteiten van de bestaande hotels in de woonwijk en staat alleen uitbreiding toe van deze hotels of het creëren van nieuwe hotels binnen de grenzen van het GBP.

Het bepaalt dat langs de Vorsterielaan "de capaciteit van vijftien kamers kan worden overschreden". Gezien de nabijheid van de stadstoegang, is besloten om deze optie enkel voor de Vorsterielaan te weerhouden.

Art. 2.1.3. van het ontwerp BBP: zone voor openbare voorzieningenf

De voorschriften van de gebieden **voor openbare voorzieningen** zijn letterlijk overgenomen uit het GBP. Dit gebied is uitgebreider in het ontwerp van BBP dan in het GBP, omdat er voorzieningen van een aantal andere gebouwen werden opgenomen als onderdeel van de "meervoudige bestemmingen".

De volgende clausule werd niet overgenomen in de voorschriften van het BBP omdat het onderzoek aangetoond heeft dat dit niet verantwoord was :

« Mits behoorlijke motivering wegens economische en sociale redenen en mits opmaak van een bijzonder bestemmingsplan kunnen deze gebieden genieten van de bijzondere voorschriften toepasbaar in sterk gemengd gebied. »

Art. 2.1.4 van het ontwerp BBP : Zone voor kleine en middelgrote bedrijven

Met het oog op het stimuleren van de activiteiten met artisanale karakter en KMO-karakter, werden een aantal bestaande bedrijven, of sommige bestaande gebouwen aan de achterkant van de hoofdgebouwen inbegrepen in deze bestemming, maar nooit met de bedoeling om er één enkele bestemming (KMO) te realiseren: samen met de bestemming KMO, is het de bedoeling de mix van activiteiten te bevorderen en kantoren (van kleine omvang), winkels (zoals slager - slagerij) mogelijk te maken.

Art. 2.1.5 van het ontwerp BBP : handels- en dienstenlint

De begrenzingen van deze zones en hun voorschriften zoals in het GBP voorzien, worden in extenso hernomen in het BBP.

De analyse heeft aangetoond dat de volgende clausule niet moet weerhouden worden :

De vergroting van die oppervlakte tot meer dan 2.500 m² kan enkel worden toegelaten onder een van de volgende voorwaarden :

- ✦ de handelszaak hergebruikt een bestaand gebouw dat niet meer wordt geëxploiteerd nadat de handelingen en werken aan de speciale regelen van openbaarmaking zullen onderworpen zijn ;*
- ✦ die mogelijkheid wordt voorzien in een bijzonder bestemmingsplan.*

4.2.2 DE STEDENBOUWKUNDIGE EIGENSCHAPPEN

Het BBP bepaalt en beschrijft de stedenbouwkundige kenmerken van de bouwblokken en stelt aanvullende maatregelen voor om de overeenkomst met de omliggende stedelijke context te verzekeren. Onder andere door het begrip 'erfgoedgebouw ', beantwoordt het BBP in de behoefte om kwalitatieve architectuur te waarborgen.

4.2.3 DE BINNENKANT VAN BOUWBLOKKEN

Het BBP probeert het groene karakter van de binnenblokken te behouden en tegelijkertijd groene daken te bevorderen op de daken van bijgebouwen en depots van winkels en bedrijven. In het hart van de wijk, waar optimale condities voor huisvesting moet gerealiseerd worden, stelt het BBP voor om tuinen te behouden of opnieuw aan te leggen.

4.3 BESLUIT

Deze voorstellen in het BBP voldoen aan alle bepalingen van de hogere plannen door ze te detailleren, meer precies te maken en door deze in sommige opzichten strenger te maken dan wat voorzien is in het GBP.

5 Rapport van de te voorzien effecten van de geplande inrichting op de omgeving

5.1 WETGEVING

Het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening, goedgekeurd door de Regering van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest op 9 april 2004 stelt in artikel 43, § 2, dat onder de criteria van bijlage D van deze code, de gemeenteraad kan inschatten dat het ontwerp van bijzonder bestemmingsplan geen significante impact op het milieu heeft.

De criteria voor het bepalen van de mogelijke gevolgen van de plannen zijn op twee punten te situeren :

5.1.1 DE PLANKENMERKEN

- ⤴ De mate waarin het plan een kader vormt voor andere projecten of activiteiten met betrekking tot de ligging, aard, omvang en gebruiksvoorwaarden of de toewijzing van hulpbronnen.
- ⤴ De mate waarin het plan andere plannen of programma's beïnvloedt, waaronder die welke deel uitmaken van een planhiërarchie.
- ⤴ De relevantie van het plan en de integratie van milieu-overwegingen, in het bijzonder om duurzame ontwikkeling te bevorderen.
- ⤴ Milieuproblemen in verband met het plan,
- ⤴ De relevantie van het plan en de uitvoering van de wetgeving inzake het milieu (bijv. plannen en programma's in verband met het beheer van water en bescherming van afval).

5.1.2 DE KENMERKEN VAN DE EFFECTEN OP DE MOGELIJK BEÏNVLOEDDE ZONE

- ⤴ De kans, de duur, de frequentie en de omkeerbaarheid van de effecten
- ⤴ Het cumulatieve effect,
- ⤴ De grensoverschrijdende aard van de effecten,
- ⤴ De risico's voor de menselijke gezondheid of het milieu (als gevolg van ongevallen, bijvoorbeeld),
- ⤴ De omvang en het ruimtelijk bereik van de effecten (geografisch gebied en grootte van de populatie kan worden beïnvloed),
- ⤴ De waarde en kwetsbaarheid van het gebied dat kan worden beïnvloed vanwege:
 - ⤴ natuurlijke kenmerken of bepaald cultureel erfgoed,
 - ⤴ overschrijding van de milieukwaliteitsnormen of van grenswaarden;
 - ⤴ intensief landgebruik,
- ⤴ De effecten op gebieden en landschappen die een beschermde status bezitten, zowel nationaal, gewestelijk als internationaal

5.2 DOOR DE GEMEENTE ONDERNOMEN STAPPEN

In september 2011 heeft de gemeente een beschrijvende samenvatting van het Bijzonder Bestemmingsplan « Bezemhoek » verzonden naar twee administraties :

Leefmilieu Brussel, Brussels Instituut voor Milieubeheer;

Ministerie van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, Administratie van Ruimtelijke Ordening en Huisvesting, Directie Stedenbouw

De gemeente heeft deze twee administraties bevroegd over de kwestie of het plan vrijgesteld is van een MER volgens de huidige wetgeving en de situatie, de doelstellingen en inhoud van het BBP.

Deze administraties hebben de volgende antwoorden verzonden:

5.2.1 LEEFMILIEU BRUSSEL

⤴ Datum van antwoord: 24 oktober 2011

⤴ Is een MER nodig of niet : de administratie kan hierover pas oordelen als hen een gemotiveerd rapport over het afwezig blijven van eventuele significante effecten op de zones bezorgd wordt.

Motivatie, opmerkingen:

Het BBP raakt, en dit over bijna de ganse perimeter, aan speciale beschermingszones « Natura2000 »

De administratie vestigt de aandacht op de juridische mogelijkheid van de zones die in het gewijzigde BBP als bouwzones bestemd worden terwijl ze in een zone voor servitude rond een bos liggen, en dit binnen een perimeter van 30m daarrond.

5.2.2 DIRECTIE STEDENBOUW

⤴ Datum van antwoord: 20 oktober 2011

⤴ Is een MER nodig of niet : de opmaak van een rapport over de milieueffecten in de strikte zin zoals BWRO dit voorziet, lijkt hier niet nodig.

Motivatie, opmerkingen:

Het doel van het verbeteren van het bestaande plan doorheen de wijziging wordt duidelijk beschreven in de brief aan de administratie: de mogelijkheid van een grotere mix op de twee belangrijkste wegen, behoud van eengezinswoningen als primaire bestemming, het behoud van de parcellering, en enkel plaatselijke aanpassingen.

Gelet op deze doelstellingen, en daar er geen instellingen van "Seveso"-karakter aanwezig zijn, zullen de effecten op de bouwblokken en wegen laag zijn of zelfs te verwaarlozen, dus een MER is niet nodig.

Het bestuur wil benadrukken dat het gebied van het BBP volledig is ingesloten in de speciale beschermingszone van het Zoniënwoud (Habitat) en algemeen bekend als Natura 2000. Het is aangewezen om aandacht te besteden aan specifieke voorschriften voor koeren en tuinen gelegen aan de rand van het Natura 2000-gebied

5.3 EFFECTENRAPPORT

Een nota over de impact is opgesteld door het studieureau, waarin wordt gemotiveerd dat er geen behoefte aan een MER-rapport is. Het rapport is bij dit BBP als afzonderlijke bijlage gevoegd.