



Gemeente Sint-Pieters-Woluwe
Charles Thielemanslaan 93
1150 Sint-Pieters-Woluwe

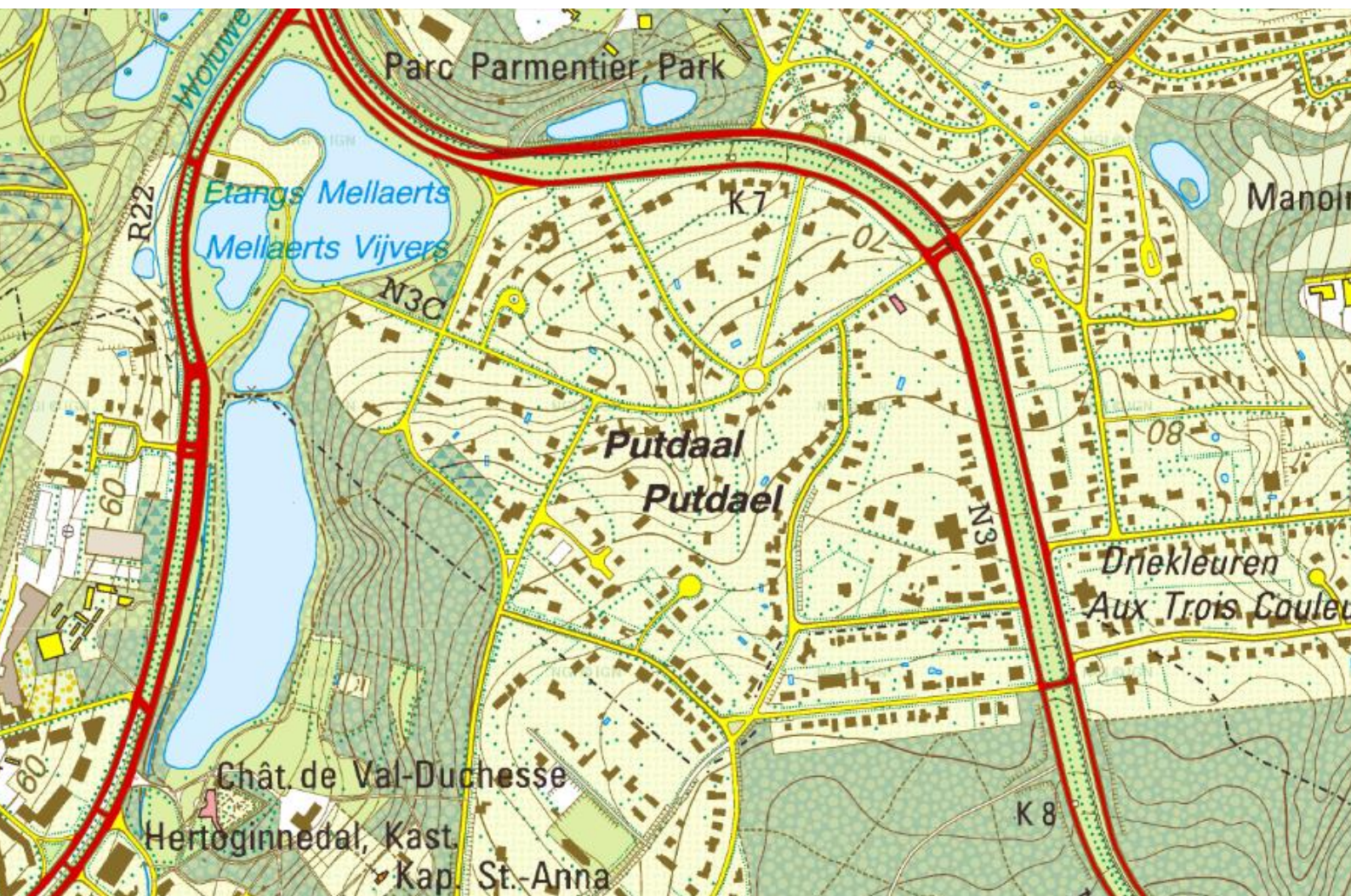
PUTDAALWIJK

MILIEUEFFECTENRAPPORT VAN HET BBP PUTDAAL

HOOFDSTUK 4 PROGRAMMERING

4 april 2023

VOOR OPENBAAR ONDERZOEK





Deze tekst werd opgesteld door:

- Serge Peeters, planoloog en architect
- Marie Thomas, architect en planoloog
- Pascal Hanique, consultant vastgoedrecht



Alle onze documenten zijn conform het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 2 april 2020 omtrent de inhoud van de bijzondere bestemmingsplannen.

INHOUDSOPGAVE

4	PROGRAMMERING	5
4.1	ALGEMENE CONTEXT	5
4.2	METHODOLOGIE	6
4.3	PROGRAMMERING VAN SCENARIO 1	7
4.3.1	<i>Dichtheid</i>	7
4.3.2	<i>Programmatische samenvatting</i>	8
4.4	PROGRAMMERING VAN SCENARIO 2	9
4.4.1	<i>Dichtheid</i>	9
4.4.2	<i>Programmatische samenvatting</i>	13
4.5	PROGRAMMERING VAN SCENARIO 3	14
4.5.1	<i>Dichtheid</i>	14
4.5.2	<i>Programmatische samenvatting</i>	16
4.6	EVALUATIE VAN DE EFFECTEN IN HET LICHT VAN DE PROGRAMMERING	17
4.6.1	<i>Stedenbouw en landschap</i>	17
4.6.2	<i>Erfgoed</i>	20
4.6.3	<i>Sociaal en economisch domein</i>	21
4.6.4	<i>Mobiliteit (verkeer, parkeren)</i>	21
4.6.5	<i>Microklimaat</i>	23
4.6.6	<i>Energie</i>	24
4.6.7	<i>Geluidsomgeving en trillingen</i>	25
4.6.8	<i>Bodem, grondwater en oppervlaktewater (hydrografisch netwerk)</i>	26
4.6.9	<i>Afvalwater, regenwater en leidingwater</i>	27
4.6.10	<i>Fauna en flora</i>	28
4.6.11	<i>Mens (gezondheid - veiligheid - welzijn)</i>	29
4.7	EERSTE CONCLUSIES	29





4 PROGRAMMERING

4.1 ALGEMENE CONTEXT

De programmering is gebaseerd op de inachtneming van verschillende contexten:

- Tegen 2040 heeft het GPDO de ambitie om een passend antwoord te bieden op de uitdagingen en de doelstellingen die Brussel als stedelijk grondgebied kent. Deze omvatten de demografische groei en de toegankelijkheid van huisvesting. Het GPDO richt zich op het principe van doordachte verdichting, met aandacht voor openbaar comfort en plaatselijke dienstverlening. Verder preciseert het GPDO het volgende: "De bevolkingsdichtheid in het BHG is zeker en vast hoger dan in andere Belgische steden. Het is echter minder dicht bevolkt dan andere Europese grootsteden. Het echte probleem zit hem in de zeer ongelijke verdeling van de bevolking op het grondgebied." Deze cijfers geven de bruto dichtheden per gemeente weer en geven slechts zeer algemene indicaties. De juiste schaal voor het meten van dichtheden is die van de wijken, het leefgebied.
- De lokale landschappelijke context van hoge kwaliteit, uniek op het grondgebied van het Gewest, die gerespecteerd moet worden. Het is een sterke optie om het nabijgelegen biodiversiteitsgebied in het Zoniënwood, dat deel uitmaakt van het werelderfgoed van de Unesco, uit te breiden in het kader van een geheel van uitzonderlijke beukenbossen. De Putdaalwijk vormt een groene cassette tussen het woud en de Mellaertsvijvers.

Er worden drie scenario's voorgesteld om zich bewust te worden van de ontwikkelingsmogelijkheden waarmee de Putdaalwijk kan worden geconfronteerd. Het BBP zal immers moeten worden geschreven in een programmering die in het kader van dit MER zal zijn gevalideerd.

Daartoe wordt in het MER een **eerste scenario** voorgesteld dat overeenkomt met de niet-uitvoering van het BBP, wat neerkomt op de handhaving van de rechtstoestand. Die strookt dus met de huidige bestemmingen van het GBP.

Op basis van de historische evolutie van de wijk wordt in dit scenario voorgesteld de evolutie te integreren in een continue ontwikkeling.

Dit met als doel een evolutie in de tijd en binnen de dynamiek te presenteren die altijd in de wijk heeft bestaan.

Het **tweede scenario** komt overeen met de voltooiing van het BBP en de handhaving van de rechtstoestand. Die strookt dus met de huidige bestemmingen van het GBP. In dit scenario wordt voorgesteld de nadruk te leggen op bebouwingsdichtheid, in overeenstemming met één van de doelstellingen van het GPDO. Het doel is te streven naar de gewestelijke doelstellingen van verdichting van de tweede kroon.

Naar aanleiding van het advies van Perspective en de besprekingen met het begeleidingscomité voor dit MER wordt in dit scenario gestreefd naar een V/T-coëfficiënt van 0,50, zoals aanbevolen in een studie, voorafgaand aan de ontwikkeling van het GPDO, waarvan de bron afkomstig is van twee eerder bestelde studies in het kader van de ontwikkeling van het demografische GBP en een eerste ontwerp van de herziening van het GewOP in 2012.

Niettemin voorziet het GPDO in een bebouwde dichtheid die wordt afgestemd op de capaciteiten van de wijk. De hierboven vermelde bebouwde dichtheid komt immers overeen met bijna een verdubbeling van de huidige dichtheid.

Het **derde scenario** komt overeen met de uitvoering van het BBP. Het komt overeen met de handhaving van de rechtstoestand. Die strookt dus met de huidige bestemmingen van het GBP. In dit scenario wordt voorgesteld de nadruk te leggen op het rekening houden met de klimaatuitdagingen en een beredeneerde verdichting van de wijk.

Het doel is de groene omgeving in samenhang met de aangrenzende NATURA 2000-gebieden te behouden en tegelijkertijd de doelstellingen van een duurzame wijk zoveel mogelijk te integreren.



4.2 METHODOLOGIE

Op basis van de analyses van de bestaande toestand in het studiegebied en de verschillende standpunten die bij elk van de scenario's horen, zullen kwantitatieve doelstellingen voor de te bereiken dichtheid worden vastgesteld.

Voor elk scenario zal op basis van de programmering een analyse worden gemaakt van de waarschijnlijke significante effecten op de menselijke, bebouwde en natuurlijke omgeving. Hierbij is het zaak de directe, indirecte, cumulatieve, permanente en tijdelijke effecten op korte, middellange en lange termijn, zowel positief als negatief, op de verschillende milieuaspecten in de breedste zin van het woord vast te stellen, rekening houdend met de ondervonden behoeften.

Aan de hand van een tabel zal een gemakkelijk leesbaar en vergelijkbaar overzicht gegeven worden. Aan de hand van deze analyse kan het geselecteerde scenario worden vastgesteld dat overeenkomt met het voorkeursscenario voor de ontwikkeling van het studiegebied.

Totale oppervlakte van het BBP	365.948,75 m ²
Totale vloeroppervlakte	106.213,58 m ²
Huidige V/T	0,29



4.3 PROGRAMMERING VAN SCENARIO 1

Om de eerste programmeringsfase voor dit eerste scenario vast te stellen, moeten de vroegere en de bestaande toestand van de wijk worden geanalyseerd om te begrijpen hoe de wijk zich zou kunnen ontwikkelen zonder de opstelling van een plan met regelgevende waarde om de stedenbouwkundige ontwikkeling ervan te omkaderen.

4.3.1 Dichtheid

Dit scenario is gebaseerd op een evolutie in de tijd en binnen de dynamiek die altijd in de wijk heeft bestaan. Zo mag niet worden vergeten dat meer dan 50% van het woningbestand vóór 1961 is gebouwd en voornamelijk bestaat uit grote eengezinswoningen.

Uit de wijkmonitoring blijkt dat in 2001 slechts 25% van het aandeel van de huishoudens in een appartement woont, tegenover 74% in een eengezinswoning, terwijl 68% van het aandeel van de huishoudens in een woning met 3 of 4 gevels woont.

In de afgelopen 20 jaar zijn er voor de wijk 200 aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning ingediend. Uit een analyse van de stedenbouwkundige vergunningen waarvoor de onderzoeksfase momenteel loopt, blijkt dat het voornamelijk gaat om aanvragen voor de verbouwing of uitbreiding van villa's. Sommige aanvragen betreffen ook verzoeken om bomen te vellen (zie hoofdstuk 3 - Stedenbouw en landschap). Deze aanvragen tonen aan dat we hier te maken hebben met een vreedzame en weinig versturende ontwikkeling in de wijk.

Uit de analyses van het studiegebied blijkt dat de gemiddelde grootte van de 202 opgetekende woningen 1.811,50 m² bedraagt. De gemiddelde grondinnameoppervlakte van de bebouwing is 193 m² en de totale vloeroppervlakte bedraagt 450 m².

Als we alleen de oppervlakte van de woningen in aanmerking nemen, zonder de ambassades en de kantoorruimten, bedraagt hun gemiddelde grondinnameoppervlakte 170,30 m² en 385,80 m² als we alle vloeroppervlakken in aanmerking nemen.

Hierbij dient opgemerkt dat de gemiddelde oppervlakte per inwoner de afgelopen tien jaar stabiel is gebleven, ondanks het feit dat sommige villa's zijn uitgebreid. In 2001 bedroeg de gemiddelde oppervlakte per inwoner 43,73 m². De wijkmonitoring toont een toename van 0,12 m²/inwoner over een periode van 10 jaar, tussen 1991 en 2001.

Als we de ontwikkeling van de bevolkingsdichtheid analyseren, telt de Putdaalwijk 1.816,41 inwoners/km² in 2010 en 1.831,80 inwoners/km² in 2020. Dit is een zeer kleine verandering in de afgelopen tien jaar.

De gemiddelde jaarlijkse bevolkingsgroei in de wijk is gedaald van 0,21% voor de periode 2010-2015 tot minder dan 0% (-0,52%) tussen 2014 en 2019.

Bovendien heeft de Putdaalwijk een veel hoger percentage ouderen (65 tot 80 jaar) (22,96%) dan het gewestelijke gemiddelde (13,13%). De vergrijzingscoëfficiënt bleek in 2019 ook meer dan dubbel zo hoog als het gewestelijk gemiddelde (128,17% tegenover 57,45%). Dit kan verband houden met het feit dat de Putdaalwijk een wijk is waarvan het aandeel woningen dat door hun eigenaars wordt bewoond, bijna 70% bedraagt.

Het aantal inwoners van de Putdaalwijk lijkt tegenwoordig niet meer toe te nemen. Bovendien zijn er weinig aanvragen voor stedenbouwkundige vergunningen voor nieuwe constructies, hoewel er enkele verbouwingen hebben plaatsgevonden. Deze laatste zijn echter meestal bedoeld om de oppervlakte van één woning te vergroten. De gemiddelde oppervlakte per inwoner neemt dus toe zonder dat de bevolkingsdichtheid van de wijk toeneemt. Deze overweging moet tijdens de uitwerking van het BBP nog worden afgetoetst aan eventuele vergunningsaanvragen die in deze periode zouden worden ingediend.

De Putdaalwijk, gelegen in de tweede kroon, moet een antwoord kunnen bieden op de huidige dichtheidsuitdagingen van het Brusselse Gewest. Zonder de invoering van een regelgevend instrument om de



ontwikkeling van de wijk in goede banen te leiden, blijkt echter uit de hierboven genoemde cijfers dat de wijk niet de neiging heeft te verdichten.

In het kader van de milieueffectenstudie zullen wij het eerste scenario analyseren, dat de tendentiële ontwikkeling van de wijk voorstelt. Gezien de huidige V/T van 0,29 en de huidige typologie van de wijk lijkt een V/T van 0,31 te wijzen op een geleidelijke evolutie met de stroom mee. Deze coëfficiënt komt overeen met een toename van 7.230,50 m².

De bestaande juridische mogelijkheden ter zake, zoals verkavelingsvergunningen, moeten vanaf het begin worden nagegaan. Er werden 8 kavels geteld, die thans nog niet bebouwd zijn. Ze zijn in totaal goed voor 1.865 m² bebouwbare oppervlakte, rekening houdend met de maximale grondinnameoppervlakte.

In de voorschriften van deze verkavelingsvergunningen staat dat het de bedoeling is losstaande een- of tweegezinshuizen van het villatype te bouwen. Hun bouwprofiel moet dat van de naburige huizen respecteren, d.w.z. G+D of G+1+D.

Door de bouw van de 8 nieuwe villa's, met een gemiddelde grondinnameoppervlakte van 233 m² en een gemiddelde vloeroppervlakte van 495 m² per woning, zou de vloeroppervlakte van de wijk met 3.962,5 m² toenemen.

Als we de omvang en het bouwprofiel van de huidige huizen aanhouden, dat wil zeggen een grondinnameoppervlakte van ongeveer 170 m², zouden de toekomstige huizen een totale vloeroppervlakte van 425 m² hebben met een bouwprofiel van G+1+D. Om een V/T van 0,31 te bereiken zouden er 8 huizen moeten worden toegevoegd aan de 8 potentieel bouwbare villa's in de verkavelingsvergunningen, goed voor in totaal 16 huizen.

Gelet op de in 2019 in Putdaal geregistreerde gegevens, namelijk de gemiddelde grootte van private huishoudens van 2,45 en het hoge percentage ouderen, stelt het 'met de stroom mee'-scenario voor om het gemiddelde aantal inwoners van een villa van 425 m² te verhogen tot 4 personen. In scenario 1 zijn er dus in totaal 64 nieuwe inwoners.

4.3.2 Programmatische samenvatting

Scenario 1	
Beoogde V/T	0,31
Beoogde totale vloeroppervlakte	113.444,11 m ²
Te creëren totale vloeroppervlakte	7.230,53 m²
Voorgesteld vloeroppervlakte per nieuwe woning	425,00 m ²
Aantal nog bebouwbare kavels	8
Gemiddelde grondinnameoppervlakte van de nog bebouwbare kavels	233,13 m ²
Totale grondinnameoppervlakte van de nog bebouwbare kavels	1.865,00 m ²
Totale vloeroppervlakte van de nog bebouwbare kavels	3.962,50 m ²
Toevoeging van nieuwe huizen buiten de verkavelingsvergunningen om	8
Totale grondinnameoppervlakte van de nieuwe huizen, zonder verkaveling	1.307,21 m ²
Toevoeging van nieuwe huizen	16
Totale grondinnameoppervlakte van de nieuwe huizen	3.172,21 m²
Aantal inwoners per nieuwe woning	4,00
Totaal aantal nieuwe inwoners	64
Totaal aantal huizen per hectare	6,89



4.4 PROGRAMMERING VAN SCENARIO 2

In dit scenario wordt voorgesteld de nadruk te leggen op bebouwingsdichtheid, in overeenstemming met de gewestelijke strategieën.

Uit het GPDO blijkt dat de belangrijkste bevindingen op een vertraging wijzen van de residentiële huisvestingsdynamiek in vergelijking met de piek gedurende de periode 2015–2016. Toch kan de huidige dynamiek wanneer we de laatste vijftien jaar in beschouwing nemen nog steeds tippen aan die van de periode 2003–2008, die destijds door de woningbouwactoren als behoorlijk sterk werd bestempeld.

Het verwachte aantal nieuwe woningen in 2022 blijft hoger dan het over dezelfde termijn geschatte aantal bijkomende huishoudens.

De Putdaalwijk ligt in de tweede kroon.

Het GPDO preciseert ter zake het volgende: *"De ontwikkeling van sites in de tweede kroon beantwoordt eveneens aan de behoefte om de bevolkingsstijging beter te verdelen over het hele grondgebied. Sommige sites, vooral in de tweede kroon, zullen veel beter bereikbaar worden met verschillende vervoersmodi waardoor de ontwikkeling van gemengde stedelijke projecten mogelijk wordt."*

In het GPDO staat verder: *"Daarnaast is voor hoogbouw een dubbele belangrijke rol weggelegd: het bevorderen van de openheid en het herstructureren van bepaalde te dichte stadsweefels. Zo kunnen hoge gebouwen de mogelijkheid bieden om sommige gebieden in Brussel te verdichten, maar tegelijk het open karakter ervan te vrijwaren, - met reserves van open/openbare ruimten die nodig zijn om een zekere levenskwaliteit in de stad te behouden -, zoals bijvoorbeeld de stadsweefels in de tweede kroon."*

4.4.1 Dichtheid

De dichtheidsdoelstelling van scenario 2 is te streven naar een V/T-coëfficiënt van 0,50, gecombineerd met een inplanting 'in open orde' en lage bebouwing. Dit is de drempel die wordt aanbevolen in twee eerdere studies waartoe opdracht is gegeven in het kader van de ontwikkeling van het demografische GBP en een eerste ontwerp van herziening van het GewOP in 2012.

Het GPDO preciseert dat op de grote huizenblokken met een lage dichtheid, die normaliter overeenkomen met bebouwing in open en halfopen orde, voornamelijk moet worden ingegrepen door het stedelijk weefsel te herstructureren. De grote huizenblokken met een lage bebouwingsdichtheid zijn geconcentreerd in de rand van het Gewest, hoewel ze kunnen worden aangetroffen op de sites van grote stadsprojecten.

De Putdaalwijk bestaat uit grote blokken met een lage dichtheid (meer dan 2,5 ha met V/T < 1,0) die sterke mogelijkheden voor herstructurering bieden.

Er bestaat een correlatie tussen de grootte van de huizenblokken en de dichtheid van de bebouwing. Zo valt op dat hoe groter de omvang van een huizenblok is, hoe lager de dichtheid van de bebouwing die we er aantreffen. Grote blokken hebben namelijk een lager aandeel bebouwbaar zones vanwege hun inplanting langs de weg in tegenstelling tot het grote aandeel onbebouwde zones op het binnenterrein van het huizenblok.

De oppervlakte van het BBP bedraagt 365.948,75 m². Hiervoor is een vloeroppervlak van 182.974 m² nodig om een V/T van 0,50 te bereiken, terwijl die momenteel 106.214 m² bedraagt.

De inplanting van nieuwe typologieën voor toekomstige woningen lijkt een van de antwoorden te zijn om de te bereiken dichtheidsdoelstellingen te verzoenen met het behoud van de zeer groene leefomgeving van de wijk. De creatie van collectieve woningen maakt deel uit van een strategische en toekomstgerichte visie op het grondgebied, waardoor een minimale impact op de grondinname mogelijk is.

Als we uitgaan van een bruto-oppervlakte van de woningen van ongeveer 200 m², zouden er 384 woningen moeten bijkomen.

Wat de 8 onbebouwde kavels betreft, zal men zich dienen af te vragen of het zinvol is een verkavelingsvergunning in te trekken dan wel de inhoud van de voorschriften met behulp van het BBP te wijzigen om de verdichting van de wijk mogelijk te maken. Deze leggen namelijk vaak een maximale V/T-



dichtheidscoëfficiënt van 0,40 op en de bouw van losstaande eengezinswoningen, soms tweegezinswoningen, van het villatype.

Bij de spatialisering van dit scenario zal erop toegezien moeten worden dat hogere gebouwen op de meest geschikte locaties worden ingeplant, zoals de Tervurenlaan.

Ervan uitgaande dat de verkavelingsvergunningen ongewijzigd blijven en dat er op alle 8 kavels gebouwd zal worden, moeten er, om een V/T van 0,50 te verkrijgen, 364 woningen van 200 m² worden gebouwd.

Gelet op de belangrijkste bestaande meergezinswoningen in het studiegebied kunnen er gebouwen met een hoogte van G+3+D opgetrokken worden. De grondinnameoppervlakte kan 600 m² bedragen, wat neerkomt op 3 appartementen. Een flatgebouw kan dus een vloeroppervlakte van 2.400 tot 2.700 m² hebben, goed voor 12 woningen.

Om 364 extra woningen van 200 m² te realiseren zou dus het equivalent van 30 flatgebouwen nodig zijn. Indien gemiddeld 4 personen in een woning van 200 m² wonen, stelt scenario 2 een toename voor van 1.456 inwoners in appartementsgebouwen en 40 inwoners in nieuwe villa's op de verkavelingen.

De bovenstaande cijfers worden hier gegeven als voorbeeld om het effect van de verdichting van bebouwing en bevolking bij het bereiken van een V/T-coëfficiënt van 0,50 beter te illustreren.

De programmering van een dergelijke verdichting moet voorzien in een diversificatie van de woningtypologie, hun oppervlakte en de grootte van de huishoudens.

Een aanzienlijke toename van het aantal inwoners impliceert de toevoeging van voorzieningen van collectief belang en openbare diensten en met name het creëren van een mix van functies. Scenario 2 biedt dus de mogelijkheid om op een gecontroleerde manier nieuwe vormen van gebruik in de woongebieden van de wijk te introduceren.





Om zo realistisch mogelijk te zijn, wordt in scenario 2 de volgende programmering voorgesteld om een V/T-coëfficiënt van 0,50 te bereiken:

COLLECTIEVE HUISVESTING						Totaal aantal inwoners
	Oppervlakte*	Aantal woningen	Totale oppervlakte	Verdeling	inw./huishouden	
1K	55,00 m ²	115	6.325,00 m ²	9,59%	1,5	172,5
2K	70,00 m ²	340	23.800,00 m ²	36,09%	2,5	850
3K	85,00 m ²	200	17.000,00 m ²	25,78%	3,5	700
4K	100,00 m ²	100	10.000,00 m ²	15,17%	4,5	450
Totaal		755	57.125,00 m ²	86,63%		2.172,5
<i>*De oppervlakte van de woningen is gebaseerd op de cijfers van de BGHM.¹</i>						
INDIVIDUELE HUISVESTING						Totaal aantal inwoners
	Oppervlakte*	Aantal woningen	Totale oppervlakte	Verdeling	inw./huishouden	
villa PL		8	3.962,50 m ²	6,01%	5	40
3K	134,00 m ²	10	1.340,00 m ²	2,03%	3,5	35
4K	149,00 m ²	8	1.192,00 m ²	1,81%	4,5	36
2K	116,00 m ²	20	2.320,00 m ²	26,32%	2,5	50
Totaal		46	8.814,50 m ²	13,37%		161
<i>*De oppervlakte van de woningen is gebaseerd op de cijfers van de BGHM.</i>						

TOTAAL: COLLECTIEVE EN INDIVIDUELE HUISVESTING				
Type	Oppervlakte	Aantal woningen	Verdeling	Aantal inwoners
1K	6.325,00 m ²	115	9,59%	172,5
2K	26.120,00 m ²	360	39,61%	900
3CH	18.340,00 m ²	210	27,81%	735
4K	11.192,00 m ²	108	16,97%	486
Villa	3.962,50 m ²	8	6,01%	40
Totaal	65.939,50 m²	801	100,00%	2333,5

Voorzieningen			
	Oppervlakte	Aantal	Totale oppervlakte
Kinderdagverblijf	250,00 m ²	1	250,00 m ²
Basisschool	1.000,00 m ²	1	1.000,00 m ²
Sportzaal	1.000,00 m ²	1	1.000,00 m ²
Kantoren	500,00 m ²	15	7.500,00 m ²
Gemeenschapsruimte	750,00 m ²	1	750,00 m ²

¹ Slrb-bghm.brussels - Technische en functionele bepalingen - Minimum kwaliteitsvereisten voor de uitwerking van een woningproject in het kader van het "Gewestelijk Huisvestingsplan" en de "Alliantie Wonen".



mte			
Totaal			10.500,00 m ²

Parkeren			
	Aantal plaatsen	Inw.	Oppervlakte
Plaatsen	40	100	12,50 m ²
Totaal	869	2.172.5*	10.862.50 m ²
* Min het aantal inwoners van individuele woningen ²			

4.4.2 Programmatische samenvatting

Scenario 2	
Beoogde V/T	0,50
Beoogde totale vloeroppervlakte	182.974,38 m ²
Te creëren totale vloeroppervlakte	76.760,80 m²
Voorgesteld gemiddelde oppervlakte per nieuwe woning	200,00 m ²
Aantal nieuwe woningen	384
Aantal nog bebouwbare kavels	8
Gemiddelde grondinnameoppervlakte van de nog bebouwbare kavels	233,13 m ²
Totale grondinnameoppervlakte van de nog bebouwbare kavels	1.865,00 m ²
Totale vloeroppervlakte van de nog bebouwbare kavels	3.962,50 m ²
Toevoeging van nieuwe woningen buiten de verkavelingsvergunningen om	364
Totale grondinnameoppervlakte van de nieuwe woningen, verkaveling niet meegerekend	14.559,66 m ²
Toevoeging van nieuwe woningen	372
Totale grondinnameoppervlakte van de nieuwe woningen	16.424,66 m²
Aantal inwoners per nieuwe woning	4,00
Totaal aantal nieuwe inwoners	1.496
Totaal aantal woningen per hectare	16,61

² Gemiddeld aantal voertuigen per huishouden in de gemeente Sint-Pieters-Woluwe in 2021 = 0,92 - Statbel



4.5 PROGRAMMERING VAN SCENARIO 3

Volgens de cijfers behoort Brussel tot de groenste hoofdsteden van Europa. Het gaat dus meer om de verdeling van deze groene ruimten en hun toegankelijkheid voor het publiek.

De Putdaalwijk grenst aan Natura 2000-gebieden. Als ruggengraat van het Europese natuurbeleid is het Natura 2000-netwerk erop gericht om de diversiteit van de natuurlijke milieus te behouden en de kwaliteit ervan te verbeteren. Deskundigen spreken in dit verband over 'een gunstige staat van instandhouding behouden of ontwikkelen'. Hierbij houdt men niet alleen rekening met de 'natuurlijke' functie maar ook met economische, sociale culturele en regionale vereisten in een context van duurzame ontwikkeling.

De Putdaalwijk herbergt een uitzonderlijk gevarieerd biologisch erfgoed. Dit is te wijten aan de diversiteit van haar omgeving (bodem, reliëf, waterlopen, enz.) en haar habitats (bossen en wouden, parken, vijvers, braakland, enz.).

Zoals in de meeste steden krijgt het wild steeds minder ruimte en wordt het beperkt tot een steeds kleiner deel van het grondgebied. Tussen 1980 en 2003 is de onbebouwde oppervlakte in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest met 17% gedaald. Dit leidt tot een toenemend gebruik van de resterende open ruimten en verstoort het evenwicht ervan.

Het aantal instrumenten ten gunste van de "vergroening" van de bebouwing neemt toe: bescherming van de binnenterreinen van huizenblokken, verplichting van groendaken voor alle platte daken van meer dan 100 m², aanleg of onderhoud van beplante achteruitbouwstroken, enz.

4.5.1 Dichtheid

Om deze groene omgeving zo goed mogelijk te garanderen, wordt in dit scenario een **V/T-dichtheidscoëfficiënt van 0,34** voorgesteld. Om deze coëfficiënt te bereiken is **18.209 m² extra** nodig. Om de milieukwaliteiten van een weefsel in open orde zoveel mogelijk te behouden, wordt in scenario 3 ook voorgesteld de woningtypologie te diversifiëren om de bebouwde grondinname zoveel mogelijk te beperken, in tegenstelling tot de huidige woningen die voor het merendeel van het villatype zijn.

Als we uitgaan van een bruto-oppervlakte van de woningen van ongeveer 200 m², zou er het equivalent van 91 woningen moeten bijkomen. Deze woningen kunnen de vorm aannemen van belendende eengezinswoningen, met 2 of 3 gevels of flatgebouwen, al naargelang hun directe context.

Ervan uitgaande dat de verkavelingsvergunningen ongewijzigd blijven en dat er op alle 8 kavels gebouwd zal worden, goed voor een totale vloeroppervlakte van 3.962,50 m², moeten er **71 woningen van 200 m²** bijkomen om een V/T van 0,34 te verkrijgen.

Indien gemiddeld 4 personen in een woning van 200 m² wonen, stelt scenario 3 een toename voor van 284 inwoners bovenop de 40 potentiële inwoners van de villa's die nog gebouwd kunnen worden op de verkavelingen.

De bovenstaande cijfers worden hier gegeven als voorbeeld om het effect van de verdichting van bebouwing en bevolking bij het bereiken van een V/T-coëfficiënt van 0.34 beter te illustreren.



Hieronder vindt u een aantal tabellen die een meer gedetailleerde programmering van scenario 3 weergeven, waarbij rekening wordt gehouden met de diversiteit van de woningtypologie en de gebruiksmogelijkheden door het creëren van voorzieningen van collectief belang en openbare diensten overeenkomstig de aangekondigde bevolkingstoename.

COLLECTIEVE HUISVESTING						
	Oppervlakte*	Aantal woningen	Totale oppervlakte	Verdeling	inw./huishouden	Aantal inwoners
1K	55,00 m ²	30	1.650,00 m ²	18,44%	1,5	45
2K	70,00 m ²	80	5.600,00 m ²	62,57%	2,5	200
3K	85,00 m ²	20	1.700,00 m ²	18,99%	3,5	70
TOTAAL		130	8.950,00 m²	59,62%		315
<i>*De oppervlakte van de woningen is gebaseerd op de cijfers van de BGHM.³</i>						
INDIVIDUELE HUISVESTING						
	Oppervlakte*	Aantal woningen	Totale oppervlakte	Verdeling	inw./huishouden	Aantal inwoners
3K	134,00 m ²	7	938,00 m ²	15,48%	3,5	24,5
villa PL		8	3.962,50 m ²	65,38%	5	40
2K	116,00 m ²	10	1.160,00 m ²	19,14%	2,5	25
TOTAAL		25	6.060,50 m²	40,38%		89,5
<i>*De oppervlakte van de woningen is gebaseerd op de cijfers van de BGHM.</i>						

COLLECTIEVE EN INDIVIDUELE HUISVESTING				
Type	Oppervlakte	Aantal woningen	Verdeling	Aantal inwoners
1K	1.650,00 m ²	30	10,99%	45
2K	6.760,00 m ²	90	45,04%	225
3K	2.638,00 m ²	27	17,57%	94,5
Villa	3.962,50 m ²	8	26,40%	40
Totaal	15.010,50 m²	155	100,00%	404,5

Voorzieningen			
	Oppervlakte	Aantal	Totale oppervlakte
Kinderdagverblijf	250,00 m ²	1	250,00 m ²
Gemeenschapsruimte	1.000,00 m ²	1	1.000,00 m ²
Kantoren	250,00 m ²	8	2.000,00 m ²
Totaal			3.250,00 m²

Parkeren			
	Aantal plaatsen	inw.	Oppervlakte
Plaatsen	40	100	12,50 m ²

³ Slrb-bghm.brussels - Technische en functionele bepalingen - Minimum kwaliteitsvereisten voor de uitwerking van een woningproject in het kader van het "Gewestelijk Huisvestingsplan" en de "Alliantie Wonen".



Subtotaal	126	315*	1.575,00 m ²
* Min het aantal inwoners van individuele woningen ⁴			

4.5.2 Programmatische samenvatting

Scenario 3	
Beoogde V/T	0,34
Beoogde totale vloeroppervlakte	124.422,58 m ²
Te creëren totale vloeroppervlakte	18.209,00 m²
Voorgesteld oppervlakte per nieuwe woning	200,00 m ²
Aantal nieuwe woningen	91
Aantal nog beschikbare kavels voor bebouwing	8
Gemiddelde grondinnameoppervlakte van de nog bebouwbare kavels	233,13 m ²
Totale grondinnameoppervlakte van de nog bebouwbare kavels	1.865,00 m ²
Totale vloeroppervlakte van de nog bebouwbare kavels	3.962,50 m ²
Toevoeging van nieuwe woningen buiten de verkavelingsvergunningen om	71
Totale grondinnameoppervlakte van de nieuwe woningen, verkaveling niet meegerekend	2.849,30 m ²
Toevoeging van nieuwe woningen	79
Totale grondinnameoppervlakte van de nieuwe woningen	4.714,30 m²
Aantal inwoners per nieuwe woning	4,00
Totaal aantal nieuwe inwoners	324
Totaal aantal woningen per hectare	8.61

Dit scenario zal de verdeling van bestaande woningen ter discussie stellen. Hierdoor zal niet de V/T-coëfficiënt maar de bevolkingsdichtheid in de wijk toenemen. Als we namelijk alleen de woningen boven het gemiddelde van 500 m² nemen, levert dat 72 gebouwen op met in totaal ongeveer 52.200 m². Zonder iets te bouwen blijkt het mogelijk om door splitsing van de gebouwen een dertigtal extra woningen met een gemiddelde oppervlakte van 360 m² te verkrijgen en bijna 150 nieuwe inwoners te huisvesten zonder dat de ondoorlaatbare oppervlakken in de wijk toenemen.

Vaak gaat de toename van het aantal woningen in een bestaand gebouw gepaard met een verslechtering van de kwaliteit van de habitat: slechte leefomstandigheden van de woningen (bv. kelderwoningen zonder ramen), aantasting van het erfgoed, bouw van niet-toegestane volumes, geluidsoverlast, enz. In dit geval moet het BBP een duidelijk kader bieden voor dit alternatief om geen afbreuk te doen aan de bestaande bebouwing. Bijzondere aandacht moet daarbij worden besteed aan de erfgoedelementen van de huizen die zijn opgenomen in de wetenschappelijke inventaris van het gebouwde erfgoed van het Gewest, waarvan sommige waarschijnlijk zijn opgenomen in de wettelijke inventaris (gebouwen van vóór 1932), en aan potentiële vindplaatsen van archeologisch erfgoed.

De toevoeging van woningen in een bestaand gebouw kan op verschillende manieren worden gerealiseerd: hetzij door het inrichten van ruimten die voorheen niet als woning werden gebruikt (zolder bijvoorbeeld), hetzij door de gemiddelde bewoonbare ruimte per inwoner te verkleinen, hetzij door ruimten die voor andere activiteiten worden gebruikt (winkel, kantoor, enz.) als woning toe te wijzen. Zoals hierboven vermeld, vergrijsst de bevolking van de Putdaalwijk. Bijgevolg moet worden voorzien in de mogelijkheid om nieuwe inwoners met een meer gevarieerde gezinssamenstelling op te vangen. Dit scenario opent de mogelijkheid van cohousing in de buurt en van andere vormen van samenwonen, zoals kangoeroewoningen. Deze manier van wonen zou zeer bevorderlijk zijn voor de kenmerken van de wijk, waardoor oudere huiseigenaars in hun huis kunnen blijven wonen en tegelijkertijd worden gesteund door een zorgzame buurt. Anderzijds zouden kangoeroewoningen woningen betaalbaarder en toegankelijker kunnen maken.

⁴ Gemiddeld aantal voertuigen per huishouden in de gemeente Sint-Pieters-Woluwe in 2021 = 0,92 - Statbel



De indeling van het gebouw zal onderworpen zijn aan de geldende normen inzake energieprestaties. Gezien de leeftijd van de gebouwen zal dit waarschijnlijk leiden tot complexe en zware renovaties. Bovendien maakt de zeer typische architectuur van sommige gebouwen het moeilijk om ze van buitenaf goed te isoleren. Daarom kan dit scenario niet uitsluitend gebaseerd zijn op de splitsing van bestaande gebouwen. Op spatialiseringsvlak moeten er nieuwe woningen worden aangeboden op onbebouwde percelen. Het is namelijk ondenkbaar dat ongeveer 70 van de 202 bestaande gebouwen, die bijna 40% van het gebouwenbestand zouden uitmaken, worden omgebouwd.

4.6 EVALUATIE VAN DE EFFECTEN IN HET LICHT VAN DE PROGRAMMERING

4.6.1 Stedenbouw en landschap

Het in aanmerking genomen geografische gebied is het gebied dat binnen een omtrek van 100 m rond alle gebouwen in de omgeving van het BBP ligt.

- Voor vastgoed en ruimtelijke ordening zelf: een gebied dat rekening houdt met alles wat in dialoog is met de site van het BBP.
- Voor het landschappelijk erfgoed: de verschillende punten van waaruit men zicht heeft op de opmerkelijke elementen (gebouwd of niet) binnen de omtrek van het BBP, de gebouwde verdichting van de wijk zal in elk scenario afhangen van deze perspectieven.

4.6.1.1 Scenario 1

Scenario 1 heeft geen gevolgen voor het Gewestelijke Bestemmingsplan, noch voor de BBP's die aan de perimeter van het studiegebied grenzen. De verkavelingsvergunningen en het tracé van de rooilijnen blijven ongewijzigd in scenario 1.

Wat de in het GPDO opgenomen thema's en kaarten betreft, heeft scenario 1 geen gevolgen voor de milieu-, mobiliteits- en erfgoedvisie. Hetzelfde geldt voor de erfgoedzone rond de bossen van het Zoniënwoud.

Scenario 1 past echter niet in de verdichtingsproblematiek die in het kader van het GPDO aangekaart wordt en die overeenkomt met het weefsel met een 'open orde'-inplanting van de bebouwing en laagbouw.

De feitelijke gebruiksmogelijkheden per gebouw blijven ongewijzigd voor de bestaande constructies. Het scenario voegt echter bijna 7.230 m² woningen toe, zijnde 16 villa's. De bouwprofielen en de typologie van de woningen blijven ongewijzigd. De V/T-dichtheidscoëfficiënt stijgt van 0,29 naar 0,31.

Door de in scenario 1 voorgestelde lage verdichting met constructies die vergelijkbaar zijn met het bouwprofiel van de bestaande woningen, blijven de verschillende opmerkelijke perspectieven die in de bestaande toestand zijn geanalyseerd, behouden.

Wat de wegaspecten betreft, verandert dit scenario niets aan de bestaande structuur en bevestigt het deze zelfs. Er is dus geen andere hiërarchisering.

4.6.1.2 Scenario 2

Scenario 2 heeft geen gevolgen voor het Gewestelijke Bestemmingsplan. De wijk behoudt de bestemmingen van typisch woongebied en woongebied met residentieel karakter. In het scenario wordt echter voorgesteld om de gebruiksmogelijkheden per gebouw te verruimen in termen van kantooroppervlakte en voorzieningen van algemeen belang of openbare dienstverlening.

Scenario 2 heeft geen gevolgen voor de BBP's die aan de perimeter van het studiegebied grenzen.

Het tracé van de rooilijnen blijft ongewijzigd in scenario 2.

De feitelijke gebruiksmogelijkheden per gebouw blijven ongewijzigd voor de bestaande constructies. Het scenario voegt echter bijna 66.000 m² aan een- en tweegezinswoningen en appartementen toe. De



bouwprofielen en de typologie van de woningen worden gediversifieerd. De V/T-dichtheidscoëfficiënt stijgt van 0,29 naar 0,50.

De verdichting van de wijk in termen van bevolking leidt tot een toename van voorzieningen van collectief belang of openbare diensten en openbare ruimten.

De programmering van het scenario voorziet in de toevoeging van een crèche, een basisschool, een sporthal, 15 kantoren van 500 m² en een gemeenschapsruimte. Deze voorzieningen hebben een totale oppervlakte van 10.500 m².

De inplanting van deze voorzieningen is toegestaan in de typische woongebieden met een maximum van 250 m² per gebouw en 1.000 m² voor school-, culturele, sport-, sociale en gezondheidsvoorzieningen. In de woongebieden met residentieel karakter is maximaal 250 m² per gebouw toegestaan.

De programmering van scenario 2 kan geen antwoord bieden op de mogelijke gevolgen voor bestaande verkavelingsvergunningen in de studieperimeter. De hoge verdichting van het gebied zal echter waarschijnlijk leiden tot hun wijziging of intrekking, gezien hun aantal en hun voorschrift betreffende de woningtypologie en de in acht te nemen maximale V/T-coëfficiënt.

Wat de in het GPDO opgenomen thema's en kaarten betreft, heeft scenario 2 geen gevolgen voor de erfgoed- en mobiliteitsvisie. Hetzelfde geldt voor de erfgoedzone rond de bossen van het Zoniënwoud. De overgang naar een beoogde V/T-coëfficiënt van 0,50 in scenario 2 impliceert echter een aanzienlijke impermeabilisering van de bodem en een veel grotere menselijke activiteit. Dit zal onvermijdelijk een negatief effect hebben op de aanwezige biodiversiteit en de groengebieden van de wijk verkleinen. Aan de uitdagingen van het GPDO met betrekking tot de zone ter versterking van de connectiviteit van het ecologische netwerk en de beschermingszone van de groene stad zal niet worden voldaan.

Het landschap van de wijk zal volledig veranderen door de nieuwe bouwprofielen en de nieuwe constructies die ten koste zullen gaan van de bestaande vegetatie, waaronder enkele belangrijke bosjes. De opmerkelijke perspectieven die in de bestaande situatie geanalyseerd werden, zullen moeilijk te behouden zijn in dit scenario.

De bevolkingstoename in de wijk zal van invloed zijn op het landschap, met name vanwege de oppervlakte die binnen de wijk aan parkeerplaatsen zal moeten worden besteed.

Wat de wegaspecten betreft, verandert de programmering van scenario 2 niets aan de bestaande structuur.

4.6.1.3 Scenario 3

Scenario 3 heeft geen gevolgen voor het Gewestelijke Bestemmingsplan, noch voor de BBP's die aan de perimeter van het studiegebied grenzen. De verkavelingsvergunningen en het tracé van de rooilijnen blijven ongewijzigd.

Wat de in het GPDO opgenomen thema's en kaarten betreft, heeft scenario 3 geen gevolgen voor de milieu-, mobiliteits- en erfgoedvisie. Hetzelfde geldt voor de erfgoedzone rond de bossen van het Zoniënwoud.

Scenario 3 past echter niet in de verdichtingsproblematiek die in het kader van het GPDO aangekaart wordt en die overeenkomt met het weefsel met een inplanting 'in open orde' van de bebouwing en laagbouw. In plaats daarvan reageert het op de milieu-uitdagingen door de nadruk te leggen op het behoud van de ecologische en milieukwaliteiten en de bestaande biodiversiteit.

De feitelijke gebruiksmogelijkheden per gebouw blijven ongewijzigd voor de bestaande constructies. Het scenario voegt echter bijna 15.000 m² aan een- en tweezinswoningen en appartementen toe. De V/T-dichtheidscoëfficiënt neemt toe van 0,29 tot 0,34 en de typologie van de nieuwe woningen wordt gediversifieerd.

In het scenario wordt verder eveneens voorgesteld voorzieningen te creëren, zoals een crèche, 8 kantoren van 250 m² en een gemeenschapsruimte. Deze voorzieningen hebben een totale oppervlakte van 3.250 m².



Wat de wegaspecten betreft, verandert dit scenario niets aan de bestaande structuur en bevestigt het deze zelfs. Er is dus geen andere hiërarchisering.



4.6.2 Erfgoed

4.6.2.1 Scenario 1

De programmering van het eerste scenario heeft geen gevolgen voor de perimeter van de monumenten en landschappen die het voorwerp uitmaken van de opening van een bewaarlijst- of beschermingsprocedure, een plaatsing op de bewaarlijst of bescherming, of hun beschermingszones.

De gebouwen in de *Irismonument* -inventaris en de opmerkelijke bomen blijven behouden en worden bevestigd in scenario 1.

4.6.2.2 Scenario 2

De programmering van het tweede scenario heeft geen gevolgen voor de perimeter van de monumenten en landschappen die het voorwerp uitmaken van de opening van een bewaarlijst- of beschermingsprocedure, een plaatsing op de bewaarlijst of bescherming, of hun beschermingszones.

De gebouwen in de *Irismonument* -inventaris en de opmerkelijke bomen blijven behouden en worden bevestigd in scenario 2.

- *Scenario 3*

De programmering van het tweede scenario heeft geen gevolgen voor de perimeter van de monumenten en landschappen die het voorwerp uitmaken van de opening van een bewaarlijst- of beschermingsprocedure, een plaatsing op de bewaarlijst of bescherming, of hun beschermingszones.

De gebouwen in de *Irismonument* -inventaris en de opmerkelijke bomen blijven behouden en worden bevestigd in scenario 3.



4.6.3 Sociaal en economisch domein

4.6.3.1 Scenario 1

Door de toename van het aantal woningen in de wijk met 16 villa's zal het aantal inwoners stijgen, maar dit zal niet significant zijn ten opzichte van de demografische ontwikkeling van Putdaal. De gemiddelde jaarlijkse bevolkingsgroei, voor de periodes 2000-2005; 2005-2010; 2010-2015; 2014-2019, vertoont namelijk een drempel van minder dan 200 inwoners. In scenario 1 wordt een toename van slechts ongeveer 64 inwoners voorgesteld.

In 2020 bedroeg het totale aantal inwoners van Putdaal 1.428, goed voor een toename met 12 inwoners sinds 2010 en een afname met 23 inwoners sinds 2000 (wijkmonitoring).

De bouw van nieuwe villa's, vergelijkbaar met de bestaande gebouwen in de wijk, geeft aan dat de kenmerken van de woningen en de leefomgeving meestal hetzelfde blijven. Vastgoedprijzen en huurprijzen zullen meestal gelijk blijven of zelfs stijgen. En ook het profiel van de bevolking in termen van inkomen en samenstelling van de huishoudens zal vergelijkbaar blijven.

Gezien het grote aandeel van door de eigenaar bewoonde woningen en de aanwezigheid van hoge vergrijzings- en ouderdomscoëfficiënten zou de samenstelling van de toekomstige nieuwe huishoudens de gemiddelde omvang van de private huishoudens kunnen vergroten en de gemiddelde leeftijd van de bevolking kunnen verlagen. De wijk neigt naar een lage functionele mix door zijn hoofdzakelijk residentiële en groene karakter te behouden.

4.6.3.2 Scenario 2

De programmering van scenario 2 leidt tot veel veranderingen op sociaal en economisch gebied in de Putdaalwijk. De dichtheidscoëfficiënt wordt verhoogd van 0,29 tot 0,50, waardoor in totaal 76.500 m² meer vloeroppervlak wordt gecreëerd. Op basis van de cijfers van de gedetailleerde programmering van het scenario zouden er 800 nieuwe woningen bijkomen, goed voor een toename van het aantal inwoners met 2.330. De diversificatie van de woningtypes van 1 tot 4 slaapkamers zou de huidige trend in termen van woningtypologie en de samenstelling van de huishoudens in de wijk omkeren. De verschillende soorten woningen, van flatgebouwen tot kangoeroewoningen, zullen bijdragen tot een diversificatie van het woningaanbod en de woningen in de wijk op financieel vlak betaalbaarder maken. Zowel het huur- als het koopaanbod zal stijgen.

Het residentiële karakter van de wijk blijft behouden, maar de toevoeging van culturele en openbare voorzieningen zorgt voor een grotere functionele mix. Bovendien zal de toevoeging van een crèche, een basisschool en andere voorzieningen zoals een gemeenschapsruimte en sporthal gezinnen en jonge huishoudens aantrekken en de gemiddelde leeftijd van de bevolking doen dalen.

De groene omgeving van de wijk blijft behouden, ook al zal de geplande verdichting leiden tot een vermindering van de groene ruimten op de private percelen.

4.6.3.3 Scenario 3

De overgang van een V/T-dichtheidscoëfficiënt van 0,29 naar 0,34 in scenario 3 resulteert in een toename van de totale te creëren vloeroppervlakte met 18.260 m², d.w.z. ongeveer 155 nieuwe woningen en een stijging met ongeveer 400 inwoners. Hoewel deze verdichting niet significant is op de schaal van het Gewest, is zij wel significant op de schaal van Putdaal, gezien de bijzonder lage bevolkingsgroei tot nu toe.

De diversifiëring van de woningtypes van 1 tot 3 kamers door de creatie van flatgebouwen en gegroepeerde woningen zal bijdragen tot een toename van het woningaanbod en de woningen in de wijk op financieel vlak betaalbaarder maken. Zowel het huur- als het koopaanbod zal stijgen.

Het residentiële karakter van de wijk blijft behouden en de toevoeging van culturele en openbare voorzieningen zorgt voor een grotere functionele mix. Bovendien zal de integratie van een crèche en een gemeenschapsruimte gezinnen en jonge huishoudens aantrekken en de gemiddelde leeftijd van de bevolking doen dalen. Parallel met scenario 2, dat eveneens een diversiteit aan woningtypes biedt met een nadruk op appartementen, stelt de programmering van scenario 3 een evenwicht voor tussen de toevoeging van woningen en appartementen.

De dynamiek van het gemeenschapsleven zal zich ontwikkelen door een grotere mix van mensen en gebruiksvormen.

4.6.4 Mobiliteit (verkeer, parkeren)



4.6.4.1 Scenario 1

De bouw van 16 nieuwe villa's zal geen invloed hebben op het bestaande verkeer, noch in de straten binnen het studiegebied, noch op de Tervurenlaan.

Deze programmering zal ook geen gevolgen hebben voor de zachte mobiliteitsroutes.

De parkeercapaciteit op straat zal niet veel veranderen aangezien de nieuwe gebouwen in villastijl zijn en de inrichting van 32 parkeerplaatsen vereisen, of twee auto's per woning. Bovendien wordt in de architectuur die vergelijkbaar is met die van bestaande huizen, het parkeren van de auto meestal geïntegreerd in een privégarage die in het gebouw is opgenomen of eronder is gebouwd.

4.6.4.2 Scenario 2

De bouw van ongeveer 800 nieuwe woningen zal talrijke verkeers- en parkeerproblemen veroorzaken, zowel in de wijk als in de aangrenzende wijken.

De aanzienlijke toename van het verkeer zal zeker leiden tot veranderingen in de huidige hiërarchie van de wegen.

Zelfs als wij een verhouding voorstellen die overeenkomt met die van duurzame wijken, namelijk 40 plaatsen per 100 inwoners, zullen bijna 870 parkeerplaatsen in de openbare ruimte moeten worden aangelegd, waarbij het aantal bewoners van individuele woningen waar de plaatsen in de constructie zijn geïntegreerd, in mindering is gebracht (zie tabel: parkeren - blz. 12). Hoewel uit de studie van het GMP (Gemeentelijk Mobiliteitsplan) blijkt dat de wijk geen grote parkeerproblemen kent (zie hoofdstuk 3: Bestaande toestand: Bijlage 02 Mobiliteit), is de in dit scenario voorgestelde toename van het aantal parkeerplaatsen niet erg realistisch gezien het geringe aantal bestaande wegen in de wijk. Er zal namelijk 4.345 strekkende meter aan extra parkeerplaatsen nodig zijn, in de wetenschap dat er momenteel in totaal 7.444 strekkende meter aan wegbermen is.

Het huidige gebrek aan openbaar vervoer in het district zal eveneens een probleem zijn dat aangepakt zal moeten worden om de bewoners een goede bereikbaarheid van het centrum van Brussel te bieden en om de nieuwe voorzieningen in het district naar behoren te kunnen bedienen.

Evenzo zullen de toegangen en de paden voor de zachte mobiliteit geanalyseerd moeten worden om alle gebruikers voldoende en veilige doorgangs- en wandelruimte te bieden. Momenteel verplaatst men zich in de wijk voornamelijk met de auto. Door de toename van het aantal inwoners en de diversificatie van het woningaanbod zal het aantal manieren van zich te verplaatsen toenemen. Voor de veiligheid van de gebruikers zal gezorgd moeten worden voor inrichtingen en voorschriften.

4.6.4.3 Scenario 3

De toename van ongeveer 155 nieuwe woningen zal leiden tot een toename van het verkeer en een behoefte aan parkeerplaatsen.

Volgens de berekening van de referentie voor duurzame wijken, namelijk 40 plaatsen per 100 inwoners, zou de komst van 315 nieuwe bewoners in collectieve woningen de aanleg van 126 parkeerplaatsen op straat vergen, waarbij het aantal bewoners van individuele wooneenheden waarbij de plaatsen in de bouw zijn geïntegreerd, in mindering is gebracht. Er zou 1.700 m² aan parkeerplaatsen op straat moeten bijkomen. Rekening houdend met de 7.444 strekkende meter wegbermen, zou bijna 630 strekkende meter vrijgemaakt moeten worden voor parkeerplaatsen. Dit cijfer is realistisch, maar vereist een wijziging van het statuut van sommige wegen waar momenteel een parkeerverbod geldt.

De frequentie van het openbaar vervoer zal tijdens de spitsuren verhoogd kunnen worden, zonder dat er per se meer openbaar vervoer in de wijk nodig is. Er zal echter op toegezien moeten worden dat er voor meer comfort wordt gezorgd voor het zachte verkeer binnen de wijk.



4.6.5 Microklimaat

4.6.5.1 Scenario 1

De aanwezigheid van 18 nieuwe gebouwen van het type villa zal geen significante invloed hebben op het microklimaat van de Putdaalwijk. De bouw ervan zal een toename van de impermeabilisering van de bodem betekenen met ongeveer 3.200 m², d.w.z. een toename van 7%, wat te verwaarlozen is in vergelijking met de grondinname van 45.600 m² door de huidige gebouwen.

In scenario 1 kan de Putdaalwijk een van de koelste gebieden in het Gewest blijven dankzij de lage bevolkings- en bebouwingsdichtheid en het behoud van een groot aandeel doorlaatbare en begroeide oppervlakken.

4.6.5.2 Scenario 2

De hoge verdichting van de wijk zal gevolgen hebben voor het microklimaat van de wijk. De meeste, zo niet alle, nieuwe gebouwen zullen worden gebouwd op terreinen in volle grond. Bijna 16.400 m² zal geïmpermeabiliseerd worden op basis van 'G+3+D'-bouwprofielen. Scenario 2 behelst een toename van 36% van de ondoorlaatbare oppervlakken, d.w.z. meer dan een derde van de bestaande ondoorlaatbare oppervlakte van 45.600 m².

Afhankelijk van de inplanting en de bouwprofielen van de nieuwe constructies kunnen de luchtbewegingen veranderen. Bovendien zou de windsnelheid kunnen afnemen en het natuurlijke ventilatiepotentieel van gebouwen en openbare ruimten verminderen.

Deze nieuwe dichtheid zal ook bijdragen tot de vervuiling van het gebied en tot het vrijkomen van warme lucht door het verkeer en de straatverlichting.

4.6.5.3 Scenario 3

De programmering van scenario 3 beoogt een redelijke verdichting van de wijk om het behoud van het groene karakter ervan te benadrukken. Hierdoor blijft het bestaande microklimaat van de wijk in stand doordat het afkoelingspotentieel en de luchtkwaliteit behouden blijven.

Een toename van de ondoorlaatbare oppervlakken met ongeveer 4.700 m² d.w.z. een toename van de geïmpermeabiliseerde oppervlakken met 10%, is niet erg significant in verhouding tot het aandeel doorlaatbare oppervlakken.



4.6.6 Energie

4.6.6.1 Scenario 1

Nieuw gebouwde huizen zullen altijd een betere energieprestatie hebben dan de bestaande huizen in de wijk, die meestal meer dan 60 jaar oud zijn en niet aan de huidige energie-eisen voldoen. De bouw van huizen met een gemiddelde vloeroppervlakte van 425 m² levert echter soortgelijke energieproblemen op als de huidige huizen, omwille van hun grote bewoonbare oppervlakte die verwarmd en verlicht dient te worden, wat een grotere hoeveelheid energie vergt.

Bovendien levert de inplanting van alleenstaande eengezinswoningen geen energiebesparing op ten opzichte van tweegezins- of rijwoningen.

4.6.6.2 Scenario 2

De programmering van scenario 2 impliceert, gezien de aangekondigde dichtheid, een aanzienlijke hoeveelheid energie die nodig is voor de bouw van ongeveer 76.500 m² vloeroppervlakte.

De diversiteit van de woningtypes maakt een aanzienlijke energiebesparing mogelijk. De appartementsgebouwen of de gegroepeerde of tweegezinswoningen voorkomen energieverlies, maken dat de vertrekken minder verwarmd dienen te worden en vergen minder bouwmaterialen zoals isolatie dan bij eengezinswoningen.

Bij de bouw van woningcomplexen kan ook worden gedacht aan energie-efficiëntere verwarmingssystemen of het gebruik van hernieuwbare energie.

4.6.6.3 Scenario 3

De programmering van scenario 3 maakt energiebesparingen mogelijk door de keuze om het woningaanbod te diversifiëren met de mogelijkheid van een huishouden van 1 tot 5 personen. In overeenstemming met scenario 2 levert de bouw van flatgebouwen, rij- of kangoeroewoningen aanzienlijke energiebesparingen op.



4.6.7 Geluidsomgeving en trillingen

4.6.7.1 Scenario 1

De geringe toevoeging van nieuwe constructies wijst erop dat er geen significante toename van de geluidsniveaus van het wegverkeer of van de buurt zal zijn.

Hierbij dient eraan herinnerd dat de bouw van alleenstaande eengezinsvilla's met een laag bouwprofiel, in het verlengde van de 'open orde'-configuratie van de wijk, hetzelfde effect heeft als nu, waardoor de bewoners rustige gevels hebben. Het open karakter van de wijk zorgt echter voor een nadeel voor de panden die aan de Tervurenlaan grenzen. De reden hiervoor is dat het type met vier gevels onvoldoende barrières bieden om de verspreiding van wegverkeerslawaai te beperken. De verkregen waarden in de omgeving van deze laatste lagen volgens de Lden-indicator in 2016 tussen 65 en 75 dB(A). Momenteel voldoen deze waarden niet aan de richtwaarden van het Plan ter bestrijding van geluidshinder in een stedelijke omgeving, voor woongebieden, van 60dB(A) overdag.

Alleen ter hoogte van de rotonde, op een diepte van ongeveer 200 tot 250 m vanaf de Tervurenlaan, worden de richtwaarden voor weglawaai gerespecteerd met waarden van 55 tot 60 dB(A).

Afgezien van de huizen bij de Tervurenlaan blijft de Putdaalwijk een rustige plek om te wonen en is een groot deel van de wijk aangemerkt als comfortzone.

4.6.7.2 Scenario 2

Uit de programmering van scenario 2 blijkt dat het geluidsniveau waarschijnlijk zal worden versterkt als gevolg van de verwachte aanzienlijke verdichting, zowel in termen van constructie als qua bewoners.

Scenario 2 voorziet namelijk in een toename van de vloeroppervlakte met 76.500 m², d.w.z. bijna 800 nieuwe woningen van verschillende types en voorzieningen van collectief belang en openbare diensten. Deze nieuwe constructies zouden het onthaal van ongeveer 2.330 nieuwe inwoners mogelijk maken.

De inplanting van een crèche, een basisschool en een gemeenschapsruimte en van een gebied dat een zekere gemengdheid mogelijk maakt met voorzieningen, woningen en kantoren, zal de geluidsniveaus in de wijk doen toenemen.

De toename van het aantal inwoners zal voor een aanzienlijke toename van het verkeer in het gebied zorgen en ook een bron van lawaai vormen.

Wat het ontwerp van de gebouwen betreft, zullen nieuwe woningen worden ontworpen om te voldoen aan de huidige akoestische normen en zal het architecturale ontwerp worden aangepast aan de inplanting en het gebruik ervan. Hun realisatie zal echter geluidshinder veroorzaken voor de bestaande woningen die wellicht niet voldoen aan de normen inzake akoestisch comfort voor woningen omdat ze halverwege of aan het eind van de 20e eeuw zijn gebouwd.

4.6.7.3 Scenario 3

Uitgaande van de programmering van scenario 3 zal de toevoeging van ongeveer 155 nieuwe woningen in de wijk en voorzieningen zoals een kinderdagverblijf en een gemeenschapsruimte het bestaande geluidsniveau doen toenemen.

De dichtheidscijfers zijn echter veel lager dan die welke in scenario 2 geanalyseerd werden. De toename van het geluidsniveau zal dus niet zo significant zijn.



4.6.8 Bodem, grondwater en oppervlaktewater (hydrografisch netwerk)

4.6.8.1 Scenario 1

De bouw van 18 nieuwe woningen zal geen gevolgen hebben voor het grondwater. De impermeabilisering van 3.200m² zal geen significante gevolgen hebben voor de bodem en het oppervlaktewater.

4.6.8.2 Scenario 2

De bouw van iets meer dan 800 woningen zal gevolgen hebben voor het grondwater en het oppervlaktewater, omdat een groot deel van de bodem moet worden afgedicht. Alle voor bebouwing beschikbare oppervlakken zijn momenteel immers groene gebieden die oppervlaktewater kunnen absorberen. In scenario 2 wordt voorgesteld om bijna 16.500 m² grondoppervlakte te impermeabiliseren. De realisatie ervan zal de bouw vereisen van wateropslagfaciliteiten zoals reservoirs, bufferbekkens, enz.

4.6.8.3 Scenario 3

In scenario 3 wordt de bouw van 155 nieuwe woningen voorgesteld, met een te impermeabiliseren oppervlakte van bijna 4.700 m². De toename van de geïmpermeabiliseerde oppervlakken bij dit scenario zal geen significante gevolgen hebben voor de bodem en het oppervlaktewater.



4.6.9 Afvalwater, regenwater en leidingwater

4.6.9.1 Scenario 1

De bouw van 18 nieuwe huizen zal geen significante invloed hebben op de huidige toestand inzake afvalwater, regenwater en leidingwater. De alleenstaande villa's zullen immers aangesloten worden op het bestaande riolerings- en leidingwaternet.

4.6.9.2 Scenario 2

De bouw van iets meer dan 800 woningen zal gevolgen hebben voor het rioleringsnet en het regenwaterbeheer van de wijk. Dit scenario zal oplossingen moeten omvatten voor het opvangen van regenwater voor de nieuwe gebouwen. De uitvoering van de programmering van scenario 2 houdt in dat ongeveer 16.500 m² van de huidige grasvelden en/of terreinen in volle grond geïmpermeabiliseerd zal worden. Het regenwaterbeheer zal des te noodzakelijker zijn om te vermijden dat riolen zullen overlopen bij zware regenval. De zuiveringssystemen van de nieuwe woningen zullen onder de loep genomen moeten worden.

4.6.9.3 Scenario 3

In scenario 3 wordt de bouw van 155 nieuwe woningen voorgesteld, met een te impermeabiliseren oppervlakte van bijna 4.700 m². Net zoals bij scenario 1 zal bij de bouw van nieuwe woningen het bestaande riolerings- en leidingwaternet in acht genomen moeten worden door deze aan te sluiten op het bestaande netwerk. De realisatie van nieuwe constructies vereist echter een analyse van de huidige en toekomstige capaciteit van het netwerk. Bovendien zal het scenario waterterugwinnings- en zuiveringssystemen voorstellen.



4.6.10 Fauna en flora

4.6.10.1 Scenario 1

De uitvoering van het programma van scenario 1 zal geen significante gevolgen hebben voor de fauna en flora van de wijk. De geringe toename van het aantal gebouwen en de bouw van alleenstaande villa's maken het mogelijk de kwaliteiten van een inplanting in open orde te behouden, die geen belemmering vormt voor de doorgang van de fauna, zoals een doorlopende bouwlijn dat wel zou kunnen zijn.

Bovendien maakt deze woningtypologie het gemakkelijk om een beplante achteruitbouwstrook te handhaven zonder onderbreking met de tuin op het binnenterrein van het huizenblok via de zijzones.

4.6.10.2 Scenario 2

Uit de programmering van scenario 2 blijkt dat de uitvoering ervan waarschijnlijk gevolgen zal hebben voor de fauna en flora. De aanzienlijke aanwezigheid van open groene ruimten in volle grond die we thans op de site aantreffen, zal immers moeten wijken voor nieuwe gebouwen om een vloeroppervlaktedichtheid van 0,50 te bereiken. Dit zal het percentage groenbedekking verminderen.

De impermeabilisering van ongeveer 16.500 m² zal gevolgen hebben voor de op de site aanwezige fauna en flora. Dit zal een impact hebben op de biologische waarde en de coëfficiënt van het biodiversiteitspotentieel. De wijk zal ongeveer 2.300 nieuwe inwoners kunnen herbergen en dat zal bijgevolg gepaard gaan met bepaalde risico's voor de flora alsook en vooral voor de fauna.

4.6.10.3 Scenario 3

Hoewel de impermeabilisering van de bodem in scenario 3 veel minder groot is dan in scenario 2, zal een oppervlakte van 5.000 m² gevolgen hebben voor de fauna en flora van het gebied. De oriëntaties van scenario 3 neigen er echter toe zoveel mogelijk biodiversiteit en groene ruimten te behouden.

Om de groene ruimten in het centrum van de huizenblokken te behouden, zal de bebouwing worden geconcentreerd langs de weg en geen schade toebrengen aan de in de dichtere begroeiing aanwezige soorten. Door te kiezen voor een redelijke bebouwingsdichtheid geeft het scenario prioriteit aan de uitdagingen biodiversiteit, luchtkwaliteit en leven in de buurt.



4.6.11 Mens (gezondheid - veiligheid - welzijn)

4.6.11.1 Scenario 1

De uitvoering van het programma van scenario 1 heeft geen gevolgen voor de bestaande leefomgeving van de bewoners. De bouw van woningen die qua typologie en oppervlakte vergelijkbaar zijn met die van de wijk, brengt geen vastgoeddruk of extra verkeer met zich mee. De negatieve gevolgen zijn dus beperkt.

Voorts houdt de programmering geen wijziging in van het stedelijk aanbod in de wijk (buurtwinkels, recreatieruimten, enz.).

Niettemin werd bij de inwoners een gevoel van onveiligheid vastgesteld. Deze onveiligheid houdt verband met de economische en leefomstandigheden in de wijk. De aanwezigheid van grote alleenstaande villa's is een symbool van rijkdom en de bewoners spraken over hun gevoel van onveiligheid na herhaalde inbraken in de wijk. De toevoeging van nieuwe villa's en het gebrek aan voorzieningen zullen dit gedrag niet afschrikken.

De wijk behoudt een goede woonomgeving met weinig diensten.

4.6.11.2 Scenario 2

De in scenario 2 verwachte dichtheid zal veel gevolgen hebben voor de leefomgeving van de bewoners.

De diversiteit van de woningtypes zal het landschap van de wijk veranderen. Het gebied, dat momenteel voornamelijk bestaat uit grote villa's, zal plaats bieden aan flatgebouwen en andere rijwoningen, waardoor er meer betaalbare woningen in het gebied zullen komen voor verschillende sociale klassen.

De toename van ongeveer 2.300 inwoners betekent veel meer wegverkeer in het gebied en ook zacht verkeer dat de huidige bewoners niet gewend zijn.

Om een gevoel van veiligheid te behouden zijn inrichtingen nodig om het verkeer van de verschillende weggebruikers te regelen. De trottoirs zullen opnieuw moeten worden aangelegd om de bevolking veilige en aangename verkeersruimten te bieden.

De bevolkingstoename in het gebied zal de toevoeging van culturele voorzieningen vereisen, alsook van openbare diensten zoals scholen. Er zal een nieuwe dynamiek in het leven van de wijk ontstaan door de aanwezigheid van een mix van gebouwen en bevolkingsgroepen.

Het gevoel van onveiligheid bij de huidige bevolking zou mettertijd kunnen worden verminderd door de aanwezigheid van een sociale en economische mix van de bevolking die bijdraagt tot de sociale controle in de wijk.

Hoewel de toevoeging van een grotere mix in de wijk veel voordelen zou kunnen opleveren voor de bevolking en voor de leefomgeving van de wijk met het gevoel van een meer collectief leven, is het de wens van de huidige bewoners om de aanwezige vastgoeddruk te beperken. De verwachte dichtheid van scenario 2 zal niettemin veel woningen opleveren, vooral appartementen.

4.6.11.3 Scenario 3

De verwachte dichtheid van scenario 3 maakt een toename van het aantal inwoners in de wijk en een betaalbaarder woningaanbod mogelijk. Zoals aangegeven in scenario 2 zal de diversificatie van de woningbouw en de verwelkoming van nieuwe inwoners dus nieuwe voorzieningen van collectief belang en openbare diensten vergen. Deze inrichtingen zullen een nieuwe dynamiek geven aan het gemeenschapsleven in de wijk.

De uitdagingen van scenario 3, die gericht zijn op het behoud van het groene karakter van de wijk en zijn biodiversiteitskwaliteiten, zullen van invloed zijn op de wijze waarop er wordt gebouwd door het vrijmaken van tuinruimten. Het grote aandeel groene ruimten in de wijk draagt in aanzienlijke mate bij tot de kwaliteit van de leefomgeving binnen de wijk. In scenario 3 wordt dit kader dus gehandhaafd, terwijl een mix van gebruiksvormen en bevolking wordt voorgesteld die een sociale controle in de wijk mogelijk zal maken.

De beoogde verdichting is redelijk en brengt niet veel veranderingen in de mobiliteit met zich mee en zal het landschappelijke en architecturale karakter van de wijk niet verstoren.

4.7 EERSTE CONCLUSIES



De stedelijke programmering moet in samenwerking met alle belanghebbenden de bestemming en de programma's van een wijk bepalen die op korte, middellange en lange termijn zullen veranderen.

Concreet gaat het om:

- Het bepalen van de vormen van gebruik, de doelgroepen en de activiteiten die de ruimte zullen "bewonen" (huisvesting, voorzieningen en diensten, economische activiteiten, mobiliteit, enz.) en waarde zullen creëren in de wijk;
- Het kwantificeren en kwalificeren van de verwachte prestaties van de programma's die de ruimtelijke samenstelling van het ontwerp van Plan bepalen (organisatie, dimensionering, enz.).

Wat zijn de behoeften op het gebied van huisvesting, voorzieningen en aanbod van diensten voor een bevolking van buiten Brussel die er zou komen wonen enerzijds en voor een bevolking die reeds in de wijk aanwezig is anderzijds?

Hoe om te gaan met een mogelijke demografische stijging?

Hoe kunnen we het bestaande erfgoed verder optimaliseren, zonder er afbreuk aan te doen?

Dichtheid en functionele diversiteit zijn geen deugden noch gebreken. Het zijn echter evenmin zomaar wat cijfers. De Brusselse wijken moeten een antwoord bieden op deze behoefte aan stedelijkheid door dichtheid en diversiteit te combineren. Zonder er daarom op dezelfde manier op te reageren, dient er daarbij tevens rekening gehouden te worden met hun reeds getekende stedelijke figuur.

De Putdaalwijk moet, wil zij deel uitmaken van de ontwikkeling van een ecowijk, een aantal grote programmatische en stedelijke uitdagingen aangaan: diversificatie van het woningaanbod, zorg voor stedelijke continuïteit met de andere wijken, behoud van het karakter van een groene omgeving en creatie van een levendige wijk zonder afbreuk te doen aan de rust die er reeds heerst.

De programmatische hypothese is dat de Putdaalwijk in de toekomst te maken zal krijgen met een "nieuw stedelijk vraagstuk", dat kan worden onderverdeeld in drie crisissituaties die verband houden met de geleidelijke toename van de sociale ongelijkheid, de toename van de milieurisico's en de mobiliteit in ruime zin, tegen de achtergrond van een grote economische en politieke crisis.

Bij de keuze van de ene of de andere programmering moet rekening worden gehouden met de ambitie om mens en natuur centraal te stellen in de nieuwe uitdagingen waarvoor onze samenleving zich gesteld ziet.

De programmering van het ontwerp van Plan moet het mogelijk maken een wijk te bevestigen die de natuur haar rechtmatige plaats geeft; een zorgzame wijk op menselijke schaal; een wijk waar mensen zich minder en beter verplaatsen; en een spaarzame wijk die verantwoord en duurzaam bouwen bevordert.

Scenario 1 laat, naarmate het project vordert, een vrij willekeurig en onvoorspelbaar programma te zien (invloed van de bestaande verkavelingsvergunningen en de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening). De V/T van dit scenario is iets groter dan het bestaande om aan te tonen dat er onvermijdelijk ruimtelijke veranderingen in de wijk zullen plaatsvinden.

De programmering van dit scenario kan volledig worden tegengesproken, indien het grondbeheer zou worden gewijzigd door een hergroepering van percelen, gesteund door een al te vermete projectontwikkelaar. Geen enkele regelgeving zal dat evenwel kunnen tenzij ingegeven door een goede ruimtelijke ordening.

De programmering van scenario 2, die in overeenstemming is met de gewestelijke wensen, gaat hier volledig voorbij aan de context met betrekking tot de bestaande V/T. De programmatische transformatie van de wijk naar een dergelijk ambitieus programma impliceert de wil om de bestaande structuur en het huidige stedelijk landschap van de Putdaalwijk volledig te veranderen. Het is niettemin interessant om de programmering van scenario 2 te analyseren en erop te wijzen dat een dergelijke verdichting niet kan worden bereikt zonder te spreken over temporaliteit in de ruimtelijke ordening. Het is duidelijk dat een verdubbeling van de dichtheid van een wijk niet denkbaar is als deze programmatische verandering niet gepaard gaat met andere territoriale processen. De programmering van scenario 2 mag niet beperkt blijven tot een loutere toename van het aantal woningen, maar moet gepaard gaan met een functionele diversiteit, die op wijkniveau zal gelden, waarbij de bebouwde oppervlakte verder zal uitbreiden ten nadele van de reeds bestaande natuur. Uit een dergelijk programma zullen verschillende kwesties voortvloeien die een aanzienlijke invloed zullen hebben op de



landschappelijke, sociale en financiële aspecten, zoals parkeren, de aanwezigheid van openbaar vervoer in de wijk, de ontwikkeling van aanzienlijke wateropslagstructuren, enz.

Hoewel scenario 3 het meest toekomstgericht lijkt, moet het vergezeld gaan van maatregelen om ervoor te zorgen dat deze groene omgeving behouden blijft. De programmering van scenario 3 plaatst de Putdaalwijk in haar natuurlijke en stedelijke context, rekening houdend met de optie om niet langer te verstedelijken langs de Tervurenlaan en de bebouwde ontwikkeling in het hart van de wijk te verminderen. Hierbij dient opgemerkt dat het voorstel van scenario 3 in termen van programmering iets belangrijker is dan dat van scenario 1. Dit scenario 3 wil namelijk aansluiten bij de gewestelijke wil om nieuwe woonmogelijkheden te bieden in de tweede kroon zonder het groene karakter ervan te verstoren.

In dit stadium van de analyse lijkt de programmering van scenario 3 het best te beantwoorden aan de kenmerken en kwaliteiten van de wijk en de bestaande stedelijke organisatie minimaal te verstoren.