


COMMUNE DE WOLUWE-SAINT-PIERRE  GEMEENTE SINT-PIETERS-WOLUWE	DEPARTEMENT STEDELIJK BEHEER Dienst STEDENBOUW	Datum: 14/12/2021
	Betreft: MER van het Bijzonder Bestemmingsplan van Putdael Startvergadering van het Begeleidingscomité	PV Nr. 01

1. Aanwezigheden

	NAAM	TEL/FAX	E-MAILADRES
Gemeente Sint-Pieters-Woluwe	Mevr. Muriel CHAMPENOIS, <i>architecte, directeur van het Departement Stedelijk Beheer</i>	02/773.06.30	mchampenois@woluwe1150.be
	Dhr. Nicolas GDALEWITCH, <i>architect, diensthoofd</i>	02/773.06.34	ngdalewitch@woluwe1150.be
	Mevr. Céline HATT, <i>EPB-agent</i>	02/773.06.67	chatt@woluwe1150.be
	Mevr. Karina GROSSER-LAGOS, <i>secretariaat</i>	02/773.06.29	kgrosser@woluwe1150.be
ROOSE PEETERS ARCHITECTS + U	Serge Peeters, <i>stedenbouwkundige en architect</i>	02/514.17.43	sp@roose.be
	Marie THOMAS, <i>stedenbouwkundige en architecte</i>	02/514.17.43	mt@roose.be
Pascal HANIQUE SPRL	Pascal HANIQUE, <i>consultant in vastgoedrecht</i>	010/43.91.00	pascal.hanique@phsprl.be
Urban.brussels - Directie Stedenbouw	Amandine BERRY, <i>attaché - architecte</i>	02/432.85.46	aberry@urban.brussels
Urban.brussels - Cultureel Erfgoed	Catherine LECLERCQ, <i>eerste attaché</i>	02/432.83.60	cleclercq@urban.brussels
	Coralie SMETS, <i>attaché</i>	02/432.83.71	csmets@urban.brussels
perspective.brussels	Christine CALIOUW, <i>lokale plannen en territoriale strategie</i>	02/435.43.33	ccaliouw@perspective.brussels
Leefmilieu Brussel	Marie FOSSET, <i>medewerkster ruimtelijke ordening</i>	02/563.41.36	mfosset@environnement.brussels

2. Context van de vergadering - Powerpoint in bijlage

Dhr. PEETERS gaat na of alle leden van het Begeleidingscomité aanwezig zijn en neemt vervolgens de volgende elementen van zijn Powerpoint door:

1. a) Voorgeschiedenis:
 - Motivatiedossier:
 - Advies van Perspective van 20/07/2021
 - Advies van Leefmilieu Brussel van 10/08/2021
 - Bestek van het MER:
 - Advies van Leefmilieu Brussel van 10/11/2021
 - Bestaande toestand van het BBP:
 - Vergadering met de gemeente op 20/10/2021
 - Bestaande toestand van het BBP: wordt momenteel opgesteld.
- b) Het advies van Perspective - blz. 4 en 5 van de PowerPoint
- c) Het advies van Leefmilieu Brussel betreffende het bestek van het MER van het BBP - blz. 6 van de PowerPoint

2. Beknopte voorstelling van het MER en van het BBP door op de volgende punten in te gaan:
- De verantwoording van het BBP Putdael - blz. 7 van de PowerPoint
 - De omschrijving van de doelstellingen van het BBP Putdael - blz. 8 van de PowerPoint
 - de inhoudsopgave van het MER en de uitdagingen: erfgoed, ambassades, openbare ruimte en biodiversiteit (blz. 11 t/m 16 van de PowerPoint)

3. De huidige dichtheid

Voor alle percelen (± 200) registreerde het studiebureau de oppervlakte van het terrein, de grondinname van het gebouw en het aantal verdiepingen, geschat aan de hand van het bouwprofiel. Daarom is per perceel en per huizenblok één V/T vastgesteld.

De analyse voor elk huizenblok staat op de bladzijden 17 tot en met 27 van de PowerPoint.

Huizenblok 6 is het belangrijkste/grootste blok en bevat woningen in het binnenterrein van het huizenblok met een aanzienlijke vegetatie.

Precieze berekeningen geven vandaag een bestaande V/T van 0,29 (grond+wegen) die niet voldoet aan de gewenste dichtheid van 0,50 door het GPDO.

Deze V/T van 0,29 wordt besproken in het kader van het MER en aan de hand van 3 scenario's (blz. 28 t/m 31 van de PowerPoint):

- Scenario 1: "Trendmatig"
- Scenario 2: "Max."
- Scenario 3: "Min."

Dhr. Serge PEETERS sluit de presentatie af.

3. Reactie van het begeleidingscomité

Mevr. Fosset wijst erop dat de scenario's 2 en 3 zeer binair zijn en dat beide scenario's dus moeten worden gemengd om een genuanceerder scenario te verkrijgen.

Mevr. CALOUW sluit zich aan bij het advies van Mevr. Fosset.

Mevr. Fosset zegt dat in scenario 2 "Max." de V/T van 0,39 niet beantwoordt aan het verzoek van Perspective om naar 0,50 te gaan en stelt voor de creatie van meerdere woningen met appartementen te bestuderen die beter aan de milieu-eisen voldoen. Er moet worden nagedacht over de evolutie van de bestaande gebouwen met betrekking tot het al dan niet splitsen ervan. Deze denkoefening moet worden uitgewerkt in de verschillende scenario's.

Wat betreft de scenario's:

Dhr. PEETERS antwoordt:

- dat in de scenario's 2 en 3 een GPDO van 0,50 moeilijk voorstelbaar is in termen van ruimtelijke invulling en dat het belangrijk is de erfgoedkwaliteit van de wijk te behouden. Een mix van scenario's is mogelijk maar moet gerechtvaardigd worden.
- dat op bepaalde plaatsen (Tervurenlaan) een beredeneerde verdichting via meervoudige huisvesting mogelijk is en dat ook het behoud van de biodiversiteit in de buurt van Natura 2000-gebieden en in het binnenterreinen van huizenblokken moet worden bestudeerd.

Mevr. FOSSET vraagt de andere leden van het Begeleidingscomité naar hun mening over het aantal te bestuderen scenario's.

Mevr. Muriel CHAMPENOIS preciseert dat de conclusie van het MER op basis van het Max- en het Min-scenario hoogstwaarschijnlijk een compromis van deze scenario's zal zijn.

Mevr. BERRY raadt aan de twee uitersten te verleggen, om de voor- en nadelen van de scenario's 2 en 3 te bekijken.

Mevr. Fosset:

- vraagt zich af of het niet juist deze overmaximalisatie is die het mogelijk maakt de juiste drempel/ratio vast te stellen en stelt voor de trend tot het uiterste te drijven om de voor de wijk gunstigste ratio te vinden om aan het verzoek van Perspective tegemoet te komen.
- conformeert zich met de wil van de gemeente en het BBP, maar het MER moet aantonen of de ene of de andere tendens niet adequaat is. Het moet dus worden bestudeerd en bewezen om aan het MER te voldoen.

Dhr. PEETERS:

- zal scenario 2 aanpassen in de richting van 0,50.
- zal een parallel trekken tussen bebouwd en onbebouwd, verdichting van bebouwd of verdichting van onbebouwd.
- benadrukt dat de 3 voorgestelde scenario's een solide basis vormen voor het MER.

Wat de indeling betreft:

Mevr. Fosset herinnert eraan dat het MER de verdichting voor scenario 3 moet bestuderen door de mogelijkheid van verdichting te evalueren door nieuwbouw tot een minimum te beperken en de rehabilitatie van villa's tot appartementsgebouwen toe te staan.

Dhr. PEETERS wijst op 2 aspecten die moeten worden geanalyseerd met het oog op de mogelijke indeling van de gebouwen:

- staat de structuur van het gebouw indeling toe en welke soorten indeling zijn mogelijk (zelfstandige eenheden, kangoeroewoningen, co-housing).
- indien zware renovatie, naleving van de EPB en isolatie van gebouwen.

Voor Mevr. Fosset verhindert de verdeling de isolatie niet.

Dhr. HANIQUE preciseert dat de indeling van het bestaande gebouw de V/T niet verhoogt.

Mevr. CHAMPENOIS herinnert eraan dat het doel van het BBP is het erfgoed van de wijk te beschermen en te voorkomen dat er te veel appartementsgebouwen komen.

Wat de inventaris van het erfgoed betreft:

Mevr. Smets voegt eraan toe dat aandacht moet worden besteed aan de erfgoedelementen van de huizen die in de inventaris zijn opgenomen en maakt 2 opmerkingen:

- zij zal uitzoeken of de cel gebouwen ter plaatse de inventaris van architecturale gebouwen kan gaan controleren.
- men moet voorzichtig zijn met de volgende 2 plaatsen: Weg van Putdael 21 en Bloemenlaan 9 (sites met mogelijk archeologisch erfgoed).

Mevr. Leclercq wijst erop dat de inventaris van opmerkelijke bomen werd bijgewerkt en dat het merendeel van het natuurlijk erfgoed werd herzien.

4. Conclusie

Het Begeleidingscomité bevestigt dat het aantal voorgestelde scenario's voldoende is.

Scenario 2 zal door Dhr. PEETERS worden aangepast om te komen tot een V/T van 0,50 zoals voorgesteld in het GPDO.

De volgende stappen zijn:

- presentatie van de in het effectrapport voorgestelde alternatieven voor het BBP Putdael aan de Burgemeester op 19 januari 2022
- presentatie van het BBP Putdael aan de buurtbewoners op 16 februari 2022.
- Volgende vergadering van het Begeleidingscomité gepland voor 21 maart. Het studie bureau moet de presentatie 15 dagen vóór de vergadering doorsturen.

Einde van de vergadering om 11u16.

Opgesteld en verspreid door de dienst Stedenbouw