


<p>COMMUNE DE WOLUWE-SAINT-PIERRE</p>  <p>GEMEENTE SINT-PIETERS-WOLUWE</p>	<p>DEPARTEMENT STEDELIJK BEHEER Dienst STEDENBOUW</p> <p>Betreft: MER van het Bijzonder Bestemmingsplan van Putdael - Presentatie van de scenario's</p> <p>Vergadering van het begeleidingscomité nr.2</p>	<p>Datum:</p> <p>21/03/2022</p>
		<p>PV Nr.</p> <p>02</p>

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. 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	Lorraine VALEMOIS, <i>attaché</i>	02/432.84.44	lvalemois@urban.brussels
Urban.brussels - Cultureel Erfgoed	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. Notulen van de vergadering van 14.12.2021

De notulen van de vorige vergadering van 14.12.2021 (PV02) worden door het Begeleidingscomité goedgekeurd.

3. Presentatie van de scenario's en reactie van het Begeleidingscomité - PowerPoint in bijlage

Dhr. PEETERS stelt voor om, na analyse van de huizenblokken, de verkavelingsvergunningen in de verschillende scenario's op te nemen, gezien de geringe gevolgen ervan voor de V/T.

1. De scenario's

1.1. Scenario 1a en 1b (stukje bij beetje) toegelicht door Dhr. PEETERS:

- scenario 1a: met 7 woningen (500m²) en 11 woningen (420m²) - ± 8.705m² - V/T = 0,31
- scenario 1b: met 7 woningen (500m²) en 35 woningen (200m²) - ± 8.705m² - V/T = 0,31

1.1.1. Reactie van het Begeleidingscomité:

Mevr. Fosset benadrukt:

- dat scenario 1a minder overtuigend is dan 1b, dat opener en realistischer is. Men moet zich baseren op de huidige situatie, maar er moet ook rekening worden gehouden met nieuwe manieren van wonen en programmeren in de toekomst.
- dat het de voorkeur verdient geen limiet van 200m² op te leggen.
- dat de manier van wonen evolueert (minder eengezinswoningen en meer meervoudige woningen) en dat een scenario dat rekening houdt met de natuurlijke evolutie van de dingen daarmee rekening moet houden.

Mevr. VALEMBOIS is het niet eens met Mevr. FOSSET omdat de wijziging betrekking heeft op de scenario's 2 en 3 en scenario 1 verwijst naar wat er nu gebeurt zonder enige verandering.

Mevr. Christine CALIOUW is niet tegen villa's van 500 m², maar niet op alle percelen, in het kader van dit scenario, aangezien de andere scenario's ook worden bestudeerd met andere doelstellingen; en dat het BBP waarschijnlijk zal nastreven naar een gemengde oplossing.

Dhr. Pascal HANIQUE merkt op:

- dat in een BBP nooit een maximale vloeroppervlakte voor het creëren van woningen is opgelegd, in tegenstelling tot een minimale vloeroppervlakte, hetgeen begrijpelijk is met het oog op de kwaliteit van de woningen;
- dat het er volgens het GPDO om gaat de V/T te berekenen en niet het aantal woningen.

Dhr. Serge Peeters stelt:

- dat de gemiddelde woning binnen de perimeter van het BBP 500m² groot is.
- dat de V/T niet verandert ongeacht de grootte van het onroerend goed in de scenario's 1a en 1b.

Mevr. Muriel CHAMPENOIS:

- merkt op dat een oppervlakte van ongeveer 500m² voor een huis en 200m² voor een appartement moet worden gehandhaafd
- is het eens met het advies van Mevr. Valembois betreffende scenario 1a stukje bij beetje; dat scenario 1a overeenstemt met de bestaande situatie in de wijk waar grote villa's de norm zijn.

Het Begeleidingscomité keurt scenario 1a goed als scenario.

1.2. Scenario 2 toegelicht door Dhr. PEETERS:

- met 7 woningen (500m²) en 370 woningen (200m²) - ± 78.230m² - V/T = 0,50 (cf.: vorig PV);
- waaronder 17 appartementsgebouwen met ± 20 woningen per gebouw.

1.2.1. Reactie van het Begeleidingscomité:

Dhr. PEETERS preciseert:

- dat dit scenario probeert te beantwoorden aan het GPDO.
- dat de impact van huisvesting in dit scenario zeer belangrijk is.
- dat de inplanting van de gebouwen indicatief is en het mogelijk maakt de gevolgen van deze maximalistische versie te visualiseren.

Mevr. CALIOUW wijst op het verschil in de cijfers voor huisvesting in het per e-mail ontvangen document, die niet overeenkomen met de cijfers in de presentatie.

Dhr. PEETERS en Mevr. THOMAS leggen uit dat dit verschil verband houdt met de verkavelingsvergunningen; deze inconsistentie zal worden verbeterd.

Mevr. FOSSET stelt zich vragen over de ligging van een gebouw op het binnenterrein van een huizenblok met 20 woningen.

Dhr. PEETERS zal een nieuwe locatie voorstellen voor dit gebouw aan de straatkant.

1.3. Scenario 3:

- met 7 woningen (500m²) en 78 woningen (200m²) - ± 19.683m² - V/T = 0,34

1.3.1. Reactie van het Begeleidingscomité:

Mevr. Fosset:

- is er geen voorstander van dat woningen van minder dan 500 m² niet mogen worden gesplitst, omdat dit niet in overeenstemming is met de wens van scenario 3 om de mineralisatie te beperken en groene voorzieningen te bevorderen.
- wijst erop dat het, om de vergroening te behouden, overeenkomstig scenario 3 beter is de bestaande woningen te splitsen dan nieuwe te bouwen.
- vraagt zich af welke goederen al dan niet op patrimoniaal niveau kunnen worden verdeeld.
- stelt voor dat de vierkante meters voor de splitsingen worden aangegeven of niet, dat een bezoek ter plaatse noodzakelijk zou zijn.
- stelt voor om verder te gaan en te wachten tot we een duidelijker beeld hebben van het bestaande gebouwenbestand om het splitsingspotentieel en de milieueffecten beter in de hand te houden.

Mevr. VALEMBOIS:

- vraagt zich af waarom de V/T stopt bij 0,34, als er onderzoek is gedaan naar percelen die geschikt zijn voor nieuwbouw.
- is het met Mevr. FOSSET eens dat het van belang is de voor indelingen vereiste minimumoppervlakten te herzien.
- wijst erop dat er weinig verschil is tussen scenario 1 en 3 wat de gevolgen betreft, aangezien de V/T 0,31 dicht bij 0,34 ligt.
- stelt voor het aantal woningen te kwantificeren om het effect van huisvesting te bestuderen.

Mevr. FOSSET is het met Mevr. VALEMBOIS eens dat er geen cijfers moeten worden gegeven zolang er geen concrete studie is verricht.

Mevr. THOMAS preciseert:

- dat de V/T niet verandert als de woningen worden gesplitst.
- het verschil tussen scenario 1 en 3: scenario 1 verkent grote woningen en scenario 3 gaat over verdichting om de V/T van 0,34 te bereiken, maar ook over de verdeling van woningen.
- dat zal worden nagegaan welke gebouwen voor splitsing in aanmerking komen.

Mevr. CHAMPENOIS:

- antwoordt Mevr. VALEMBOIS dat de 0,34 het resultaat is van de verdichtingsdenkoefening.
- dat in het MER het aantal te verdelen m² niet gedefinieerd is, maar dat dit in het BBP kan worden gedaan.
- dat het nog te vroeg is om er een cijfer op te plakken.

Dhr. PEETERS voegt eraan toe:

- dat de 0,34 wordt ondersteund door het feit dat het BBP dicht bij het Natura 2000-gebied ligt, dat men de biodiversiteit wil behouden en dat de analyse tijdens de vorige vergadering werd toegelicht.
- dat de V/T vergelijkbaar is tussen scenario 1 en 3, maar in laatstgenoemd scenario neemt het aantal woningen toe zonder dat de V/T toeneemt.

Mevr. SMETS bevestigt:

- dat de verdeling van bestaande gebouwen sterk zal afhangen van de typologie van het gebouw.
- dat de wetenschappelijke inventarisatie in de Putdaelwijk nog niet is uitgevoerd, en dat zelfs indien dit wel het geval zou zijn, de indeling van een goed per geval en naar gelang van de typologie, de erfgoedwaarde en de interne organisatie van het goed moet worden bestudeerd.
- dat zo spoedig mogelijk een controle ter plaatse van de inventaris van architecturale gebouwen zal worden uitgevoerd.

Dhr. Peeters wijst erop dat de mogelijkheid van splitsing van woningen zal worden besproken tijdens de programmeringsfase van scenario 3. In de fase van de ruimtelijke invulling zullen de gebouwen die het meest waarschijnlijk zullen worden opgesplitst en de gevolgen daarvan worden geanalyseerd.

Dhr. Pascal HANIQUE stelt dat de gemeenten en het Gewest door middel van verordeningen of aanbevelingen proberen te voorkomen dat er kleine woningen worden gecreëerd door bestaande gebouwen op te splitsen.

3. Conclusie

Het Begeleidingscomité heeft de scenario's 1a, 2 en 3 goedgekeurd.

Een bezoek ter plaatse is nodig om de verdeling te bepalen.

De volgende stap is:

- een bezoek ter plaatse en een vergadering van het Begeleidingscomité zijn gepland op dezelfde dag, met fysieke aanwezigheid, begin mei 2022. De datum ligt nog niet vast.

Einde van de vergadering om 16u00.

Opgesteld en verspreid door de dienst Stedenbouw