


<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 - Uitwerking van het BBP</p> <p>Vergadering van het begeleidingscomité nr.3</p>	<p>Datum:</p> <p>10 mei 2022</p>
		<p>PV Nr.</p> <p>03</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	Hicham FAKCHICH, <i>attaché</i>	02/432.85.97	hfakchich@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. Bezoek ter plaatse van het Begeleidingscomité en conclusies van het bezoek

Het bezoek ter plaatse vond plaats van 9u00 tot 11u00, waarbij alle leden van het Begeleidingscomité aanwezig waren, behalve Mevr. Valembois.

De leden van het Begeleidingscomité bevestigen dat het moeilijk zal zijn een verdichting van de wijk toe te staan zonder de architecturale en vegetale kwaliteiten van de site aan te tasten.

3. Notulen van de vergadering van 21.03.2022

De notulen van de vorige vergadering van 21.03.2022 worden door het Begeleidingscomité goedgekeurd.

4. Inhoud van de vergadering

4.1 Inventaris/ architecturaal en natuurlijk erfgoed:

Een van de doelstellingen van het BBP is de bescherming van het bestaande architecturale en plantaardige erfgoed.

Dhr. Fakchich stelt voor dat als we de landschapskwaliteiten zoals ze nu bestaan echt willen behouden, we bijna een procedure tot bescherming moeten doorlopen, behalve dat het niet relevant is voor de locatie.

Mevr. SMETS onderstreept dat de inventaris van architecturale gebouwen is bijgewerkt, 17 goederen zijn toegevoegd aan de inventaris van het architecturale erfgoed. In totaal zijn er momenteel 38 woningen in het gebied in de online inventaris opgenomen.

Dhr. GDALEWITCH vraagt of het mogelijk is de bomeninventarisatie na het bezoek ter plaatse opnieuw te bekijken/beoordelen.

Dhr. PEETERS:

- bevestigt dat het BBP specifieke voorschriften zou kunnen voorzien voor bepaalde gebouwen die men op het gebied van erfgoed wil beschermen.
- zegt dat er een openbare informatievergadering zal worden georganiseerd en dat in het kader van het BBP met instemming van de buurtbewoners een nauwkeurige inventarisatie van de vegetatie op hun perceel kan worden uitgevoerd.

4.2 Definitie van bebouwbare zones en verkavelingsvergunningen op het plattegrond:

Dhr. PEETERS stelt de volgende vragen aan het Begeleidingscomité:

1. Hoe moeten bebouwbare zones op het plattegrond worden aangegeven (moeten bebouwbare zones worden gedefinieerd als aaneengesloten stroken langs wegen of als specifieke bebouwbare zones voor elk perceel?)
2. Wat gebeurt er met de verkavelingsvergunningen?
Overlapt het BBP de verkavelingsvergunning en identificeert het bebouwbare zones?

Grafische identificatie van bebouwbare zones:

Dhr. FAKCHICH stelt zich vragen over de relevantie van de rode stroken in verband met de bestaande gebouwen, die niet altijd op dezelfde lijn zijn gebouwd, en dat deze zone het dus mogelijk zal maken om op één lijn te komen met de weg, terwijl dat oorspronkelijk niet het geval was.

Mevr. FOSSET vraagt of het mogelijk is een bepaald percentage bebouwing op het perceel aan te houden om het groene karakter van het gebied te behouden en te voorkomen dat er maximaal wordt gebouwd.

Antwoord:

- de bebouwbare zones worden geregeld door schriftelijke voorschriften: achteruitbouwstrook, zijdelingse insprongen, enz. om buitensporige uitbreidingen te voorkomen (er bestaat ook een risico dat percelen worden samengevoegd waardoor een groot gebouw kan worden opgetrokken).
- er mag ook een maximaal bebouwingspercentage per perceel en/of een maximale gevelbreedte worden vastgesteld.

Mevr. CHAMPENOIS wil de naburige BBP's raadplegen om inspiratie op te doen.

Het naburige BBP van Oudergem wordt geraadpleegd, maar ook het BBP van Watermaal-Bosvoorde en Ukkel (vergelijkbare wijk/dichtheid). Sommige van deze BBP's zijn onderhevig aan zones met massaverschillen; deze bestemming zal nader worden geanalyseerd.

Dhr. PEETERS:

- zal het BBP raadplegen om te zien hoe de bebouwbare zones in het BBP Putdael moeten worden afgebakend;
- Waarschijnlijk zullen bewoonbare zones op een hybride manier worden gedefinieerd;
- wijst erop dat de Tervurenlaan een goede plek is om te verdichten, maar dat veel gebouwen op de monumentenlijst staan.

Dhr. FAKCHICH citeert een studie over de verdichting van deze wijk die hij aan de gemeente zal doen toekomen.

Integratie van bestaande verkavelingsvergunningen:

Het Comité analyseert de gevolgen van het afzien van een verkavelingsvergunning (door de wil van de eigenaars/burgers). De leden beslissen de verkavelingsvergunningen te integreren in het BBP, zodat ook voor deze percelen de BBP-voorschriften gelden.

Een andere overweging in de bebouwbare zone: moeten zwembaden worden toegestaan, en hoe zit het met poolhouses? :

Antwoord:

- zwembaden zijn een standaard uitrusting in de zone voor koeren en tuinen;
- zwembaden van 20m² zijn vrijgesteld van vergunningen!
- er mag een verhouding ten opzichte van de omvang van de tuin worden opgelegd (percentage doorlaatbare oppervlakte);
- de oppervlakte van de poolhouse kan worden beperkt.

4.3 Openbare Ruimten/herinrichting van de wegen:

Mevr. FOSSET stelt voor de inrichting van de openbare ruimte te integreren om een evenwicht te vinden tussen voetgangers, comfortabele trottoirs en het behoud van parkeerplaatsen, maar vooral het behoud van grasvelden die in hoge mate bijdragen tot het groene karakter van de wijk.

De gemeente is van mening dat het niet relevant is om de openbare ruimte en de wegen te integreren, aangezien de bestaande en nieuwe GSV deze aanpakken.

Dhr. PEETERS is voorzichtig omdat het groene karakter van de wijk ook samenhangt met de openbare ruimte.

Muriel CHAMPENOIS stelt voor de openbare ruimte via schriftelijke voorschriften te bestrijken, maar is van mening dat dit niet het doel van dit BBP is.

4.4 Afbraak:

Dhr. HANIQUE herinnert eraan dat een BBP de sloop niet kan verbieden, maar wel regels voor de instandhouding van het erfgoed mag integreren.

4.5 Grondverdeling en soort eigendom:

Het doel van het bezoek was onder meer om vast te stellen of splitsing van de bestaande gebouwen al dan niet haalbaar is.

De gemeente zal een mededeling aan haar burgers opstellen om hen aan te moedigen de inventaris van opmerkelijke bomen aan te vullen door particuliere eigendommen te bezoeken.

De gemeente is geen voorstander van splitsing en vindt daarom dat het BBP splitsingen niet moet gemakkelijker maken.

De mogelijkheid om tweegezinswoningen voor te schrijven werd niettemin geopperd.

Dhr. HANIQUE benadrukt dat het BBP in het algemeen de bestemming van woningen vastlegt en dat een nauwkeurigheid in de voorschriften het mogelijk zal maken dit probleem in te kaderen.

Mevrouw FOSSET:

- wijst erop dat de gemeenten en het Gewest verschillende belangen hebben bij de verdeling van de woningen.
- stelt als oplossing voor om de verdelingen niet te beperken in termen van oppervlakte (m²).

3. Conclusie

De volgende vergadering van het Begeleidingscomité wordt vastgelegd op 20 juni 2022 om 14u.

Einde van de vergadering om 12u27.

Opgesteld en verspreid door de dienst Stedenbouw