


<p>COMMUNE DE WOLUWE-SAINT-PIERRE</p>  <p>GEMEENTE SINT-PIETERS-WOLUWE</p>	<p><b>DEPARTEMENT STEDELIJK BEHEER</b> <b>Dienst STEDENBOUW</b></p> <p><b>Betreft:</b> <b>MER van het Bijzonder Bestemmingsplan van Putdael - Uitwerking van het BBP</b></p> <p>Vergadering van het begeleidingscomité nr.4</p>	<p><b>Datum:</b> 20 juni 2022 14h00</p>
		<p><b>PV Nr.</b> <b>04</b></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. Catherine GERTNER, <i>secretariaat</i>	02/773.06.37	cgartner@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 (VERONTSCHULDIGD)</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 21.03.2022

De notulen van de vorige vergadering van 21.03.2022 (PV03) worden door het Begeleidingscomité goedgekeurd.

## 3. Presentatie van de bestemmingen - BBP, grafische en schriftelijke presentatie

Dhr. Serge PEETERS begint de presentatie.

Het MER wordt parallel aan het BBP ontwikkeld via een iteratief proces.

Het toewijzingsplan wordt voorgesteld zonder rekening te houden met verkavelingsvergunningen, aangezien deze kunnen worden opgeheven.

Het doel van dit plan is om ruimte vrij te maken achter de constructies, zodat de zones voor koeren en tuinen achteraan op het perceel kunnen blijven en de vegetatiegebieden kunnen worden verbeterd.

Een eerste toewijzingszone wordt voorgesteld door een strook bebouwbaar gebied aan de kant van de weg en verdere bebouwbare gebieden worden voorgesteld voor de bestaande gebouwen die zich in de zone voor koeren en tuinen bevinden.

In de schriftelijke voorschriften zou een maximale gevelbreedte worden vastgesteld, en wel per straat.

Op het plan zijn de gebouwen die esthetisch gezien behouden moeten blijven, met sterren aangeduid.

Dhr. FAKCHICH stelt zich vragen over het gebouw met de naam "Villalobar/Codic" en over het feit dat er voor zijn perceel geen bebouwbare zone is vastgesteld.

Mevr. CHAMPENOIS en Dhr. PEETERS lichten hun wens toe om de kwaliteitstuin aan de voorzijde van dit gebouw te behouden.

### 3.1. Schriftelijke voorschriften.

#### 3.1.1. Bouwzones in open bebouwing.

De belangrijkste bestemmingen bieden een- of tweegezinswoningen, of zelfs kangoeroewoningen. De bestemming als kantoren of collectieve voorzieningen zou onder voorwaarden zijn. Er wordt voorgesteld om geen bestemming zoals commerciële, hotel-, productie- of opslagactiviteiten toe te staan.

Mevr. FOSSET vraagt om verduidelijking over het aantal woningen binnen één gebouw.

Dhr. HANIQUE vermeldt de mogelijkheid om tot 4 wooneenheden (2+2) per gebouw te creëren. Overwegende de mogelijkheid om een woning bij de hoofdwooning in te richten (conciërgewoning en kangoeroewoning).

Mevr. CALIOUW stelt voor het schriftelijke voorschrift anders te formuleren, zodat het duidelijk omschreven en begrijpelijk is.

Mevr. FOSSET stelt zich de vraag van het in woningen geïntegreerde vakmanschap (werkplaatsen bijvoorbeeld). De vraag wordt gedebatteerd. Er blijkt dat de BBP-voorschriften restrictiever kunnen zijn dan de GBP-voorschriften en dus de handel in overwegend woongebieden verbieden.

#### 3.1.2. Bouwzones in open bebouwing gelegen binnen de zones voor koeren en tuinen.

Dezelfde definitie wordt voorgesteld voor woningen, maar er zijn beperkingen voor kantooroppervlakten en collectieve voorzieningen. Handelszaken worden niet toegestaan. Voor de inplanting van bestaande gebouwen geldt de vrijwaringsclausule van het GBP.

#### 3.1.3. Zones voor koeren en tuinen.

De inrichting van deze zones beoogt de ontwikkeling van de flora. 75% van het gebied moet doorlaatbaar blijven. De bouw van ondergrondse parkeergarages is niet toegestaan. De bebouwbare oppervlakte van de zone voor koeren en tuinen mag niet meer dan 25% bedragen. Er moet worden nagegaan of dit percentage zinvol is.

Mevr. CHAMPENOIS stelt voor dit voorschrift per categorie perceelgrootte en niet per straat op te stellen. Het BC beslist dat het de voorkeur verdiende te voorzien in de verjaring volgens de categorie van perceelgrootte.

#### 3.1.4. Achteruitbouwstroken.

Er wordt voorgesteld om een bijgebouw voor fietsenstalling toe te staan, mits de afmetingen worden vastgesteld en deze door een plantenschermd van de buurt wordt afgeschermd in de achteruitbouwstroken (parkeren is door de GSV niet toegestaan in de achteruitbouwstroken).

Mevr. FOSSET vraagt zich af of dit voorschrift in deze zone wel relevant is, aangezien de meeste huizen een of meer garages en zijruimten hebben.

Dhr. FAKCHICH preciseert dat wij geen controle hebben over dit soort overdekte parkeerplaatsen, die uiteindelijk als opslagplaats voor de vuilnisbakken zouden kunnen worden gebruikt en de kwaliteiten van de achteruitbouwstroken zouden kunnen schaden.

Dhr. PEETERS stelt voor dit voorschrift te verplaatsen naar "bebouwbare zone". Het BC keurt goed.

#### 3.1.5. Parkgebieden en wegengebieden.

De voorschriften van het GBP worden gehandhaafd voor de parkgebieden. In de wegengebieden moet de grootste aandacht uitgaan naar het zogenaamde zachte verkeer.

## **4. Overdrukken**

### 4.1. Overlay van gebouwen met esthetisch belang.

Dhr. HANIQUE stelt voor de afbraak en wederopbouw van deze gebouwen te regelen.

De juridische aspecten van de inventaris van goederen worden besproken.

Bij het gebouw "Villalobar/Codic" moet worden nagegaan wat in de inventaris en wat in de bescherming staat, om te weten of een deel van het gebouw met een ster op het plan moet worden aangegeven, of het hele gebouw, om de bebouwbare zone van de plaats (voorkant van het gebouw) te (her)zien.

#### 4.2. De grondinname van de tuinen moet behouden blijven.

Behoud van bestaande landschapsaspecten en algemene instandhouding van de beplanting.

De bouwzone voor gebouwen in de zone voor koeren en tuinen is beperkt tot de voetafdruk van het bestaande gebouw. Het BC overweegt de bouwzone grafisch uit te breiden tot een zone voor koeren en tuinen.

Het BC beslist dat het algemene voorschrift van het GBP - "vrijwaringsclausule" - zal worden toegevoegd aan de voorschriften, dat de 20% uitbreiding voor gebouwen in zones voor koeren en tuinen mag plaatsvinden door de voetafdruk van de op het plan aangegeven bouwzone te overschrijden.

Het gebouw Villalobar/Codic zal afzonderlijk worden behandeld.

Mevr. CALIOUW wijst op enkele inconsistenties in de overlapping van de twee verschillende bouwzones op plaatsen op het toewijzingsplan, die moeten worden gecorrigeerd.

## **5. Studiescenario's van het MER**

### Scenario 1:

Geen commentaar over dit scenario.

### Scenario 2:

- mogelijkheden creëren op grote percelen;
- nieuwe wegen aanleggen, "pleintjes" om porositeit te creëren in doodlopende straten;
- verdichten langs de Tervurenlaan;
- plaatsen van gezelligheid creëren.

De op het plan aangegeven blauwe gebieden houden rekening met de mogelijkheid dat sommige gebouwen met een esthetisch belang in de toekomst voorzieningen van collectief belang worden.

Mevr. FOSSET stelt een percentage voor van de uitrusting van collectieve belangen in geval van verdichting van een perceel.

### Scenario 3:

- behoud van groengebieden;
- wandelpaden creëren die achter de gebouwen langs lopen;

Mevr. FOSSET stelt voor ecologische corridors te trekken, in samenhang met het Natura 2000-gebied en de totstandbrenging van groene en blauwe netwerken.

De spatialisatie van deze corridors en specifieke gebieden moet worden besproken met Leefmilieu Brussel.

Het BC beslist af te zien van het idee van steegjes die de percelen doorkruisen, omdat dit niet erg haalbaar is gezien de complexiteit van het beheer van de grond.

Dhr. Fakchich komt kort terug op de mogelijkheden van scenario 2 in termen van verstedelijking en meent dat elementen ontbreken om een juist oordeel over dit scenario te kunnen geven, dat het belangrijk is om een echt stedenbouwkundig onderzoek te ontwikkelen in het perspectief van de door dit scenario voorgestelde verdichting.

Dhr. PEETERS antwoordt dat het gaat om scenario's voor analyse in het kader van de opstelling van een MER en dat de voor de drie scenario's verstrekte informatie in dit stadium van de studie volstaat.

## **6. Conclusie**

Er zal een nieuwe vergadering worden gepland.

Einde van de vergadering om 16u00.

Opgesteld en verspreid door de dienst Stedenbouw