


<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.5</p>	<p><b>Datum:</b></p> <p>18 oktober 2022</p>
		<p><b>PV Nr.</b></p> <p>05</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 (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	Pierre SERVAIS, <i>medewerker ruimtelijke ordening</i>	02/563.17.60	pservais@environnement.brussels

## 2. Notulen van de vergadering van 20.06.2022

De notulen van de vorige vergadering van 20.06.2022 (PV04) worden door het Begeleidingscomité goedgekeurd.

## 3. Verslag van de vergadering met Perspective (13/10/2022)

Waren aanwezig tijdens de vergadering:

- CALIOUW Christine (PERSPECTIVE)
- MOUTURY Sarah (PERSPECTIVE)
- PECHER Jean-Guy (BMA)
- PEETERS Serge (RPA+U).

Tijdens een algemene denkoefening over dichtheid kon iedereen zijn mening geven. De verdichting van steden vindt plaats op verschillende "schalen": regio, gemeente, wijk, statistische sector, huizenblok of gebouw.

Verdichting moet worden opgevat in de zin van de verdichting van de bebouwing; een gemengd gebouw met woningen, scholen, winkels, voorzieningen, economische activiteiten, enz. in de geest van een duurzame wijk.

Aangezien een van de doelstellingen van het GPDO de verdichting van de tweede kroon is, is het duidelijk dat het Brussels Gewest de dichtheid van zijn grondgebied moet verbeteren. Momenteel zijn er niet veel instrumenten / middelen om de verdichting uit te voeren / te volgen; het lijkt noodzakelijk een inventaris op te maken van plaatsen die beter zouden kunnen worden verdicht en locaties in de buurt van de metropolitane polen (kernen, openbaarvervoerslijnen, ...) aan te wijzen.

Na bespreking is Jean-Guy PECHER van mening dat het in het huidige stadium (reeds ver gevorderd) van het BBP niet nodig is de Putdaelwijk te verdichten. Deze wijk ligt namelijk niet dicht bij een polariserend centrum (mobiliteit of winkels), noch bij belangrijke openbaarvervoerslijnen. Deze wijk zal waarschijnlijk geen functionele diversiteit aanvaarden (kantoren/winkels/woningen/productieve activiteiten/...). De Putdaelwijk is evenmin een groot stadsproject, zoals opgenomen in het GPDO. Het stedelijk raster van de Putdaelwijk is geschreven in open bebouwing met lage gebouwen. Bovendien zijn andere gebieden binnen de gemeente meer geschikt voor verdichting.

Sarah MOUTURY bevestigt dat de Putdaelwijk niet past in de verdichtingscriteria die in het kader van de studies voor het GPDO zijn aangehouden.

In het MER moet de vul- of herstructureringscapaciteit van de Putdaelwijk zorgvuldig worden geanalyseerd. Het bebouwde en ongebouwde erfgoed is een beperkend criterium voor verdichting, maar het verbiedt verdichting niet volledig. Er moeten echter specifieke voorschriften worden vastgesteld om in te grijpen zonder het erfgoed te vervormen (bijv. maximale werkbaarheidsdrempel, verordeningen, enz.).

Christine CALIOUW bedankt de deelnemers en vindt dat deze vergadering een duidelijker beeld heeft gegeven en verzoekt het studie bureau het BBP in die zin op te stellen en het in het MER goed te onderbouwen.

#### **4. BBP en MER (opmerkingen en antwoorden)**

Het BBP en het MER werden aan de leden van het Begeleidingscomité verstuurd op 18/09/2022 (1 maand vóór de vergadering).

- 4.1. Hoofdstuk 1: Inleiding  
Geen opmerkingen van het Begeleidingscomité.
- 4.2. Hoofdstuk 2: Verantwoording en omschrijving van het MER Putdael, van zijn doelstellingen.  
Geen opmerkingen van het Begeleidingscomité.
- 4.3. Hoofdstuk 3: Analyse van de bestaande situatie per domein.

##### **Algemene opmerkingen:**

LB herinnert aan het belang:

- het stramien van het bestek te respecteren,
- het bestek in overeenstemming te brengen met het MER (het bestek is veel specifieker wat betreft de doelstellingen van de analyses),
- de voorschriften via het MER te analyseren,
- een niet-technische samenvatting te schrijven.

##### **Fauna en flora:**

De evaluatie van biologische zones ontbreekt in de bestaande situatie, zodat het moeilijk is een uitspraak te doen in termen van verdichting en ruimtelijke invulling.

Mevr. THOMAS antwoordt dat in de bestaande situatie de biologische waarde van elk huizenblok wordt vermeld. Tijdens de vergadering van de buurtbewoners op 18/10/2022 zal met de eigenaars overleg worden gepleegd om toegang te krijgen tot de privé-percelen teneinde de gebieden met een kwalitatieve flora en de te verhogen hoogstammige bomen te identificeren.

Dhr. SERVAIS herinnert de vergadering eraan dat LB in haar brief in antwoord op het verzoek om advies over het voorontwerp van bestek van het BBP heeft aanbevolen om een IQSB-studie uit te voeren over de vergroeningselementen die in het BBP voor behoud/ontwikkeling zijn aangewezen.

Mevr. THOMAS antwoordt dat het studie bureau deze studie heeft bestudeerd, maar dat deze kon worden uitgevoerd op de schaal van een specifiek project op een bepaald perceel en dat het op de schaal van de BBP-studie ingewikkeld was om alle particuliere percelen binnen de perimeter te onderzoeken.

Deze opmerking zal worden meegenomen bij het opstellen van de moeilijkheden die zich voordoen bij het verzamelen van de voor het MER vereiste informatie.

Dhr. HANIQUE herhaalt de doelstellingen in het bestek en stelt voor dat de analyses het mogelijk maken:

- een algemeen kader te bieden van het natuurlijke erfgoed waarin het gebied zich bevindt,
- de rol van het gebied te bepalen in relatie tot andere groene ruimten in de omgeving,
- de te behouden vergroeningselementen te benadrukken.

### **Energie:**

Dhr. SERVAIS stelt voor de voorschriften in verband met het EPB te analyseren om de gevolgen in termen van renovatie te meten, een evaluatie van de bestaande situatie van de bebouwde omgeving is ook wenselijk.

Dhr. PEETERS wijst erop dat het gebouwde erfgoed van de wijk relatief oud is.

Mevr. CHAMPENOIS wijst erop dat de thermografische kaart die LB in 2009 heeft gemaakt, niet aan de gemeente is verstrekt, en dat de gegevens op de kaart relevant zouden zijn voor de analyse die in het kader van het EPB moet worden verricht.

### **Geluids- en trillingshinder:**

Opmerkingen van Dhr. SERVAIS:

- de stille gevel ten opzichte van de Tervurenlaan moet worden gekwalificeerd voor gebouwen in open bebouwing, het geluid verspreidt zich tussen de gebouwen;
- de vermindering van de geluidsimpact van een vegetatiebarrière is slechts doeltreffend vanaf een diepte van enkele meters.

Suggestie: de geluidsabsorptie bevorderen door het aanbrengen van waterdoorlatende verhardingen (geluidsabsorptie).

#### 4.4. Hoofdstuk 4: Programmatie

### **Verkavelingsvergunning binnen de perimeter van een BBP:**

Mevr. CALIOUW vraagt zich af of het mogelijk is de verkavelingsvergunningen in te trekken of de inhoud ervan te wijzigen.

Dhr. HANIQUE bevestigt dat intrekking van de verkavelingsvergunningen mogelijk is, maar dat dit niet het doel van het BBP is.

Mevr. THOMAS wijst erop dat dit in scenario 2 en in scenario 3 toch is onderzocht.

### **Dichtheid:**

De verwijzing naar de gebruikelijke BGHM-oppervlakken in de dichtheidstabellen moet worden vermeld.

Mevr. CALIOUW stelt voor de toename in termen van inwoners aan te geven, aangezien de V/T niet verandert in geval van splitsing (scenario 2).

### **Mobiliteit:**

Mobiliteit moet worden ontwikkeld en verwijzen naar het GMP (gemeentelijk mobiliteitsplan).

De studie van de bestaande mobiliteitssituatie met betrekking tot het GMP is reeds uitgevoerd en zal in de bijlage worden opgenomen.

De berekening van het aantal parkeerplaatsen voor wagens moet worden toegelicht.

Mevr. CHAMPENOIS brengt de vergadering op de hoogte van het bestaan van een studie van de FOD Mobiliteit over auto's per huishouden en per wijk. Deze studie moet worden geanalyseerd en in de voorschriften worden vermeld.

### **Microklimaat:**

Dhr. SERVAIS is van mening dat de mate van waterdichtheid op wijkniveau moet worden gespecificeerd en eventueel uitgesplitst op basis van de verschillende voorgestelde verdichtingen.

#### 4.5. Hoofdstuk 5: Ruimtelijke invulling

Opmerkingen van Dhr. SERVAIS:

- Er moet een stroom- en parkeerkaart worden gemaakt.
- In scenario 3 hebben de steegjes geen gunstig effect op het microklimaat.
- De verlichting van steegjes moet in de voorschriften worden opgenomen indien dit wordt overwogen (storend element voor fauna en flora).

Dhr. SERVAIS verwijst naar een algemene studie van LB die de bestaande beoordeling van de bodemkwaliteit vermeldt.

#### 4.6. De kaarten

- Denkoefening over bestaande gebouwen buiten bebouwbare zones.

- Vermelding van een omgeschreven rechthoek of respect voor de vorm van het gebouw voor panden die niet op één lijn liggen?

Dhr. HANIQUE herinnert aan de vrijwaringsclausule van het BBP op grond waarvan constructies buiten de bouwzone kunnen worden gerenoveerd zonder afbraak en herbouw.

Mevr. CHAMPENOIS stelt voor met percentages te werken (vergelijkbaar met de vrijwaringsclausule). Dat de omgeschreven rechthoek niet voor alle gevallen een oplossing is.

Dhr. PEETERS is het met haar eens.

#### 4.7. De schriftelijke voorschriften

Debat over de naleving van de voorschriften van de verkavelingsvergunningen in het kader van het BBP en het risico van tegenstrijdigheden.

Dhr. SERVAIS stelt voor na te gaan of de voorschriften van het BBP en de bestaande verkavelingsvergunningen verenigbaar zijn.

Dhr. HANIQUE stelt voor hieraan toe te voegen dat de voorschriften die niet onder de verkavelingsvergunning vallen van toepassing zullen zijn.

##### 4.7.1. Bouwzones in open bebouwing

Er worden verduidelijkingen aangebracht in termen van splitsingen (kangoeroewoningen, conciërgewoning).

- Splitsing in tweegezinswoning toegestaan;
- Mogelijkheid om conciërge- en kangoeroewoningen te creëren.

Er worden geen oppervlakten voor uitrusting gegeven; deze zijn opgenomen in GBP-voorschrift 0.7.

De breedte van de gevels moet worden bepaald om te voorkomen dat door het samenvoegen van verschillende percelen gebouwen met een te grote lengte ontstaan.

De GSV is van toepassing op de auto- en fietsenstalling.

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

Geen opmerkingen van het Begeleidingscomité.

##### 4.7.3. Non aedificandi zones - zones voor koeren en tuinen

Dhr. SERVAIS:

- zal het BC informatie over Natura 2000 verstrekken die in fase 3 van het MER kan worden geïntegreerd.
- vraagt zich af of er geen GRWB op de weg is.

Dhr. PEETERS antwoordt dat veel wegen groene zones hebben ter hoogte van de trottoirs, zodat GRWB mogelijk is.

Dhr. PEETERS zal in het glossarium de definities opnemen die niet in het BBP of andere verordeningen staan, om daarmee niet in strijd te zijn.

## **5. Conclusie**

Een volgende vergadering is gepland voor begin december (13/12/2022).

Einde van de vergadering om 11u30.

Opgesteld en verspreid door de dienst Stedenbouw