

**BRUSSELSE HOOFDSTEDELIJK GEWEST**

Gemeente SINT-PIETERS-WOLUWE

---

**ADVIES VAN DE OVERLEGCOMMISSIE**

---

De Overlegcommissie,

Vergadering van donderdag 29/06/2023 onder het voorzitterschap van Mevrouw Christine CALIOUW, Perspective Brussels.

Waren aanwezig :

- de leden of plaatsvervangende leden aangeduid door :
  - het College van Burgemeester en Schepenen :
    - Mijnheer Alexandre PIRSON, Schepen voor Stedenbouw
    - Mevrouw Caroline LHOIR, Schepen voor LeefMilieu
  - de Brusselse Gewestregering voor :
    - URBAN BRUSSELS – Directie van de Stedenbouw :  
Mevrouw Noémie HENRION en Mijnheer Benjamin-Nathanian LEMMENS
    - URBAN BRUSSELS - Directie Cultureel Erfgoed : Mevrouw Coralie SMETS
    - LEEFMILIEU BRUSSEL - Brussels Instituut voor Milieubeheer : Mijnheer Bernard DUBOIS
- Mijnheer Nicolas GDALEWITCH, architect en secretaris van de Overlegcommissie
- Mevrouw Adeline RUSSEL, architect
- Mijnheer Damien DE KEYSER, Gemeenteraadslid
- Mijnheer Damien THOMAS, stedenbouw Oudergem

Gelet op het Brussels Wetboek van de ruimtelijke ordening goedgekeurd bij besluit van 9 april 2004 van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering ;

Gelet op het Besluit van 29 juni 1992 van de Executieve van het Brusselse Hoofdstedelijk Gewest betreffende de Overlegcommissies ;

Gelet op het Besluit van 10 juli 1997 van de Brusselse Gewestregering tot wijziging van het Besluit van de Brusselse Gewestregering van 23 november 1993 betreffende de openbare onderzoeken en de speciale regelen van openbaarmaking inzake stedenbouw en leefmilieu ;

Gelet op de aanvraag uitgaande van de Gemachtigde Ambtenaar die het advies van de Overlegcommissie vraagt in toepassing van artikel 9 van voorvermeld Wetboek ;

Gelet op de aanvraag om

- ingediend door : Gemeente Sint-Pieters-Woluwe
- die ertoe strekt de volgende werken uit te voeren : Oprichten van een BPA voor de PUTDAEL wijk

Gelet op het proces-verbaal van sluiting van onderzoek opgesteld door het College van Burgemeester en Schepenen overeenkomstig artikel 150 van voornoemd Wetboek, waaruit blijkt dat 68 bezwaren of opmerkingen werden ingediend waarvan 1 buiten termijn ;

Gehoord, na opening van de zitting voor de personen die geen deel uitmaken van de Commissie :

- van ambtswege, de volgende personen of organismen :
  - Mevrouw Christine CALIOUW, de Heer Serge PEETERS, de Heer Pascal HANIQUE
- de volgende personen en organismen die het gevraagd hebben :
  - Mevrouw Evelyn du MONCEAU
  - Mijnheer François CORDONNIER

- Meester Alexandre PATERNOSTRE
- Mijnheer Eric van WEDDINGEN
- Mevrouw Luisella PAVAN
- Mijnheer Charles LE GRELLE
- Mijnheer Sami DOUENIAS
- Mevrouw Sue LANCKSWERT
- Mijnheer Rodolphe LANCKSWERT
- Mevrouw Violaine HAESSEN
- Mevrouw Marie-A. POLLET
- Mijnheer Guillaume de RIBAUCCOURT
- Mijnheer Guillaume DE FOY
- Mijnheer Benoit ERREMBALD
- Mevrouw Lucie POTTET
- Mevrouw Audrey DUMONCEAU

**BESLUIT, in besloten zitting :**

Artikel 1. : De Overlegcommissie brengt het volgend advies uit :

Gelet op het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening (BWRO), inzonderheid de artikelen 40 tot 50, aangenomen bij besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 9 april 2004 en in werking getreden op 5 juni 2004 ;  
Gelet op het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 25 april 2019 betreffende de openbare onderzoeken en de bijzondere bekendmakingsmaatregelen inzake ruimtelijke ordening, stedenbouw en leefmilieu ;  
Gelet op het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 16 december 2021 tot wijziging van het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 29 juni 1992 betreffende de overlegcomités ;

Gelet op het besluit van de Gemeenteraad van 27.04.2021 om de procedure voor de opmaak van het bijzonder bestemmingsplan (BBP) voor de Putdael wijk op te starten ;  
Gezien het voorafgaand advies van Perspectief van 12.07.2021 betreffende de opportuniteit van het BBP-project ;  
Gezien de beslissing van Leefmilieu Brussel van 16.06.2021 betreffende de noodzaak van een milieueffectenrapport ;

Overwegende dat het met het oog op de bevordering van een harmonieuze verstedelijking van het gebied tussen de Tervurenlaan, de Kolonel Daumerielaan, de Putdaelaan, de Aleydis van Brabantlaan, de Markies de Villalobarlaan en de Generaal Baron Empainlaan passend is een ontwerp van bijzonderer bestemmingsplan op te stellen om een kader te bieden voor de ontwikkeling van het gebied wat betreft het gebruik, de ligging, de omvang en de stedenbouwkundige kenmerken van de gebouwen ;

Overwegende dat het gebied in kwestie grenst aan de BBP nr. 26 en nr. 28 die de gemeentegrens met Oudergem aangeven ;

Overwegende dat, rekening houdend met de kwaliteiten van het gebied en de omliggende stedelijke context, de richtlijnen voor het ontwerp vvan de bijzondere bestemmingsplan, die zijn opgenomen in de bijgevoegde toelichting:

- de groene zones binnen deze wijk te beschermen en te versterken ;
- een kader vastleggen en bieden voor de mogelijkheid om een proactief erfgoedbeschermingsbeleid te voeren door de bestaande eigendommen te beschermen en te classificeren (beschermen) ;
- de architecturale, stedenbouwkundige en dichtheidskenmerken die eigen zijn aan de wijk Putdael te respecteren ;
- de biodiversiteitsverbindingen tussen de verschillende gebieden in het Natura 2000-gebied te beheren, met inbegrip van het Zoniënwoud en het stedelijk weefsel dat dit gebied met het Woluwedal verbindt ;

Gelet op de documenten die ter inzage lagen op de website van de gemeente en op het gemeentehuis tijdens het openbaar onderzoek :

- Kaarten (4 kaarten) en voorschriften :
  - Het locatieplan ;
  - Plan van de rechtens bestaande situatie ;
  - Plan van de feitelijke bestaande situatie ;
  - Het bestemmingsplan en het bundel met voorschriften ;
- Verslagen :
  - Milieueffectrapport ;
  - Verslag bundel ;
  - Rechtvaardigingsverslag ;
- Voorafgaande adviezen :
  - Leefmilieu Brussel ;
  - Perspectief ;

Gezien het verzoek om advies van 01.06.2023 gericht aan de volgende instanties :

- Perspective brussels ;
- Leefmilieu Brussel ;
- Directie stedenbouw van URBAN ;
- Directie Cultureel erfgoed van URBAN ;

Gezien de adviezen van de volgende instanties :

- Perspective brussels ;
- Leefmilieu Brussel ;
- Directie stedenbouw van URBAN ;
- Directie Cultureel erfgoed van URBAN ;

Overwegende dat de omtrek van het BBP "Putdeal-wijk" een gebied van 42 ha beslaat en begrensd wordt door de Tervurenlaan, de Kolonel Daumerielaan, de Putdealaan, de Aleydis van Brabantlaan, de Markies de Villalobarlaan en de Generaal Baron Empainlaan :

- dat het BBP-ontwerp bijzondere aandacht besteedt aan ecologische kwesties door stedenbouwkundige voorschriften vast te stellen die Natura 2000-gebieden en bestaande groene ruimten respecteren. Bovendien moet het BBP-ontwerp rekening houden met en inspiratie putten uit sommige bepalingen van BBP nr. 26 en BBP nr. 28 om ervoor te zorgen dat het stedelijk weefsel zijn homogeniteit en samenhang behoudt, in het bijzonder met het oog op het versterken van bestaande groene verbindingen en het creëren van nieuwe.
- dat de perimeter van het BBP is opgenomen in het gewestelijke bestemmingsplan (GBP) in twee zones, Woongebieden met residentieel karakter en Typische woongebieden. Twee achterkanten van percelen gelegen aan de Général Baron Empainlaan en de Markies de Villalobarlaan zijn opgenomen als Parkgebieden, met daarbovenop GCHEWS.

De Tervurenlaan, die een groot deel van de wijk begrenst, is in het GBP opgenomen als structurende ruimte en als GCHEWS, met een impact op alle percelen die aan de laan grenzen over een diepte van 21m. Het BBP verduidelijkt of vult het GBP aan.

- dat de door de gemeente Sint-Pieters-Woluwe aangevoerde redenen voor het opstellen van het BBP "Putdael" ter ondersteuning van de aanvraag de volgende zijn :
  - *Het welzijn en de architecturale en landschappelijke harmonie van de wijk behouden ;*
  - *De geleidelijke transformatie van de wijk in goede banen leiden met behulp van het BBP om de dichtheid te beheersen en een harmonieuze stedelijke ontwikkeling te bevorderen: een kader bieden voor de ontwikkeling van de wijk wat betreft het gebruik, de indeling, de omvang en de stedenbouwkundige vormgeving van de gebouwen ;*
  - *Beperking van de gevolgen voor de levenskwaliteit en de specifieke rijkdom van de omgeving: behoud en versterking van het groene netwerk in de wijk Putdael.*
- dat de MER in de scenario's verschillende manieren om de wijk Putdael te verdichten heeft geanalyseerd ;
- dat het moeilijk blijkt om deze wijk (met zijn specifieke kenmerken) op een beredeneerde manier te verdichten zonder de wijk ingrijpend te veranderen, zowel functioneel en typologisch als natuurlijk ecologisch. Er werd benadrukt dat verdichting in de tweed kroon over het algemeen gepaard moet gaan met instrumenten die rekening houden met een aantal andere factoren, zoals bereikbaarheid, de functiemenging, openbare ruimte, biodiversiteit, bestaande bebouwing, etc., en dat de wijk Putdael bij gebrek aan een meer structurele en globale aanpak geen situatie biedt die deze optie op korte termijn haalbaar maakt ;
- dat de gemeente deze verdichtingsdoelstelling zoveel mogelijk wil bereiken door :
  - het voorschrijven van "open bebouwingszones":<sup>1</sup> de mogelijkheid om het aantal wooneenheden te verhogen van 1 naar 4 en het toestaan van flatgebouwen (Tervuerenlaan) is een eerste antwoord op de mogelijkheid om het aantal woningen te verhogen. Bovendien maakt de afzetting dat deze zone langs de wegen afbakent het ook mogelijk om in bepaalde zones nieuwe gebouwen op te richten ;

<sup>1</sup> «Deze zones zijn voorbehouden voor eengezins- of tweegezinswoningen (villatype), die een conciërge- of kangoeroe-eenheid mogen bevatten. Langs de Tervurenlaan zijn flatgebouwen toegestaan.»

- hetzelfde geldt voor de "open bebouwingszones gelegen binnen het gebied van koeren en tuinen", met dit verschil dat in geval van sloop/verbouwing de voorkeur wordt gegeven aan de locatie van nieuwe constructies langs de weg, waar het perceel dit toelaat. Dit is om de binnengebieden van de huizenblokken vrij te maken, met als doel ze nog groener te maken, en om te reageren op een ander centraal thema van het BBP, namelijk het behoud en de versterking van het groene netwerk ;
- dat het BBP ontwerp ondanks alles een tweeledig voordeel heeft, in die zin dat het gericht is op een toename van het aantal woningen, hoofdzakelijk waar ze bestaan en voornamelijk aan de wegzijde, en op het behoud van de biodiversiteit door de open ruimten aan de binnenzijde van de huizenblokken te vergroten en door de openingen van de blokken op bepaalde plaatsen te handhaven ;
- dat de commissie, na onderzoek, nota neemt van, en ingenomen is, met het werk dat is verricht voor het BBP-project en het bijbehorende MER, met echter enkele aanbevelingen of aandachtspunten.

### **Vanuit een stedenbouwkundig oogpunt :**

Het BBP voorziet een duidelijk onderscheid tussen ontwikkeling langs wegen en meer landschappelijke ontwikkeling, enerzijds door middel van de rode rand langs de weg die het bebouwbare gebied aangeeft, en anderzijds door deze te onderbreken of te verwijderen en zo de bebouwbare gebieden aan te geven die in open orde zijn gepland, maar zich binnen het gebied van koeren en tuinen bevinden.

Deze bepaling maakt het mogelijk om twee soorten open bebouwing te bevorderen, waaronder een open bebouwing in het binnenste gedeelte van het blok, waarbij het behoud van hoogwaardige beplante gebieden die bijdragen aan de landschappelijke kwaliteit van de buurt wordt bevorderd.

### **Bouwzone (Zondagboslaan / Kolonel Daumerielaan) :**

In overeenstemming met deze logica zou het dus aangewezen zijn om de rode strook van "open bebouwingszones" te verwijderen uit de tuinzone op de hoek van de Zondag boslaan en de Kolonel Daumerielaan. Concreet gaat het erom de rode zone te onderbreken op de grens, gedefinieerd aan de overzijde door de eigendommen van de huisnummers 21b en 23, waardoor de volledige beplante zone op het plan behouden blijft.

### **Splitsing van bestaande woningen :**

Om de bevolkingsdichtheid in de wijk te bereiken zonder de V/T-coëfficiënt te verhogen, stelt scenario 3 van het MER voor om bepaalde woningen te splitsen (woningen boven het gemiddelde van 500 m<sup>2</sup>). Het rapport haalt het volgende aan: "Een toename van het aantal woningen in een bestaand gebouw kan vaak gepaard gaan met een verslechtering van de kwaliteit van het leefgebied: slechte leefomstandigheden in de woningen (bv. woningen in kelders zonder ramen), schade aan het erfgoed, bouw van niet-toegestane volumes, geluidsoverlast, enz.

In dergelijke gevallen zal het BBP een duidelijk kader moeten bieden voor dit alternatief om de bestaande gebouwen niet te beschadigen. Er moet bijzondere aandacht worden besteed aan de erfgoedkenmerken van de huizen die zijn opgenomen in de wetenschappelijke inventaris van het gebouwde erfgoed van het Gewest, waarvan sommige waarschijnlijk zijn opgenomen in de wettelijke inventaris (gebouwen van vóór 1932), en aan potentiële archeologische erfgoedlocaties.

De commissie is het eens met bovenstaande paragraaf en voegt enkele aandachtspunten toe :

- Besteed aandacht aan het behouden en versterken van de ruimtelijke kwaliteiten van het oorspronkelijke plan en eventuele erfgoedkenmerken, met name voor panden die zijn opgenomen in de inventaris van het architectonisch erfgoed ;
- Zorg voor een ontwikkeling van hoge kwaliteit (ruimtelijke aspecten, circulatie, lay-out van doorgangen) ;
- Zorg voor een diversiteit aan woninggroottes ;
- Ontwerp van gemeenschappelijke ruimtes (bv. ruimtes voor gas- en elektriciteitsmeters, huishoudelijk afval, enz) van voldoende grootte en gemakkelijk toegankelijk vanuit gemeenschappelijke ruimten ;
- Recht zichten garanderen bij het creëren van woningen.

### Vanuit het oogpunt van erfgoed :

De Directie Cultureel Erfgoed (DCE) heeft onlangs de inventaris van het architecturaal en natuurlijk erfgoed in de Putdaelwijk geactualiseerd. Een vijftiental panden werd toegevoegd en twee panden werden verwijderd uit de online inventaris (monument.erfgoed.brussels en sites.erfgoed.brussels). Deze toevoegingen zijn ook aangepast in het ontwerp van bijzonder bestemmingsplan "Putdael" en het bijbehorende milieueffectrapport. Anderzijds worden de twee eigendommen die onlangs uit de inventaris werden geschrapt (Kolonel Daumerie 9 en Tervurenlaan 419) op het toewijzingsplan van het BBP aangeduid als "gebouwen van esthetisch belang". Deze vermelding moet worden verwijderd omdat beide panden zijn gesloopt of ingrijpend zijn verbouwd.

Er moet ook worden opgemerkt dat het pand "Villa Fouarge" aan de Sint-Janlaan 14, gebouwd door architect Huib Hoste in een modernistische stijl (1935), aandacht verdient vanwege zijn bijzonder opmerkelijke erfgoedwaarde.

### Vanuit het milieuoogpunt :

Aangezien het BBP-project betrekking heeft op een gebied van 42 ha, gelegen aan de rand van de Mellaertsvijvers, het kasteeldomein Val-Duchesse en het Parmentierpark ;

### Fauna en flora

Overwegende dat het BBP een vrij strikt kader biedt voor mogelijke ontwikkelingen binnen de omtrek ervan, waardoor de binnenste delen van de huizenblokken, hun vegetatie en hun doorlaatbaarheid worden beschermd ;

Overwegende evenwel dat er gebieden met een hoogbiologische waarde gelegen zijn binnen de site dat dit met name tot uiting komt in de diagnose van het MER door een vrij hoge gemiddelde BAF+waarde ;

Overwegende voorts dat een deel van het gebied binnen het BBP deel uitmaakt van de ecologische ontwikkelingsgebieden van het netwerk ;

Overwegende ten slotte dat het gebied grenst aan het Natura 2000-gebied " Zoniënwoud met bosrand, aangrenzende bosgebieden en Woluwevallei " in het noordwesten (Parmentierpark , Mellaertsvijver, Domein van het Hetoginnedal) en in het zuiden (Zoniënwoud); dat een deel van het BBP in de bufferzone van deze Natura 2000-gebieden ligt ;

Overwegende dat het BBP derhalve zeer ambitieus moet zijn waar het gaat om het behoud en de verbetering van de ecologische kwaliteiten van zijn ontwikkelingen en om de bijdrage aan de verbetering van ecologische netwerken; dat met name de percelen die de bufferzone vormen, moeten bijdragen aan het behoud en de verbetering van de toestand van de nabijgelegen Natura 2000-habitats ;

Overwegende dat het BBP in dit opzicht reeds positieve voorschriften bevat, maar dat het gezien de kenmerken van het gebied passend zou zijn om nog ambitieuzer te zijn ;

Overwegende dat het BAF+ instrument een geschikt instrument is om het effect van een project op de milieukwaliteit van de ontwikkeling ervan te helpen beoordelen ;

Overwegende dat wegen elementen zijn die een zeer positieve bijdrage kunnen leveren aan het ecologische netwerk; dat de voorschriften dit niet aanmoedigt ;

Overwegende dat hoogwaardige groene daken aanzienlijke milieuvoordelen kunnen opleveren (isolatie, waterbeheer, gebruik van honingdragende plantensoorten, enz.) ;

Overwegende dat het BBP de aanleg van privéparkeerplaatsen in de open lucht niet expliciet verbiedt; dat dit geen gebruik van open ruimte is dat moet worden aangemoedigd; dat een verbod door het BBP het mogelijk zou maken de opheffing van deze plaatsen aan te moedigen naarmate en wanneer herontwikkelingsprojecten op privépercelen worden uitgevoerd ;

Overwegende dat de eis om gekapte bomen te vervangen door bomen van dezelfde soort contraproductief kan zijn, aangezien dit kan leiden tot het behoud van een exotische of ongeschikte soort; dat bij het besluit om een boom te vellen weliswaar rekening mag worden gehouden met het ziekte criterium, maar dat deze diagnose en de noodzaak van het vellen moeten worden vastgesteld volgens de regels van het vak ;

Overwegende voorts dat beschaduwing bijdraagt tot een beter thermisch comfort als gevolg van bomen; dat de formulering van de voorschriften bovendien zou kunnen leiden tot kap die wordt ingegeven door een verlies aan lichtsterkte ;

Overwegende dat het belangrijk is verstoring van de avifauna tijdens de broedperiode te voorkomen ;

### Waterbeheer

Overwegende dat uit de analyses die zijn uitgevoerd in het kader van het ontwerp Waterbeheerplan 2022-2027 blijkt dat de kwaliteit van het Brusselliaans grondwater ter plaatse slecht is en dat er de laatste jaren sprake is van een dalende kwantitatieve trend (uitputting van het grondwater) ;

Overwegende dat in een stedelijke context weliswaar kan worden gesteld, zoals in het MER wordt benadrukt, dat "de Putdaelwijk een zeer goede kwaliteit van het oppervlaktewater heeft", maar dat deze constatering moet worden genuanceerd met betrekking tot dezelfde analyses die hieronder worden gedetailleerd (WBP 2022-2027), aangezien er nog steeds sprake is van verontreiniging door diffuse bronnen, waarvan het relatieve aandeel van de Woluwe in de uitgestoten belasting toeneemt ;

Overwegende dat een deel van de druk op de Woluwe wordt veroorzaakt door het feit dat afstromend water uit verstedelijkte gebieden voor het grootste deel wordt opgenomen door het rioleringsnetwerk en daardoor niet meer bijdraagt aan het debiet van de waterloop; dat het effectieve stroomgebied daardoor is afgenomen tot 37% van de oorspronkelijke oppervlakte; dat hetzelfde geldt voor bronwater en oude beken die niet meer in verbinding staan met de rivier en die hun heldere water afvoeren naar het rioleringsnetwerk ;

Overwegende dat in tijden van overstroming bepaalde stormoverstorten in de vallei op een bijzonder sterke manier worden geactiveerd, zodanig dat er een duidelijke overstromingsgolf ontstaat die aan het begin van de episode bovenop de meer natuurlijke overstromingsgolf komt ;

Overwegende dat uit deze elementen blijkt dat de belangrijkste kwantitatieve en kwalitatieve problemen te wijten zijn aan de snelle en buitensporige verstedelijking (waterdichting) ;

Overwegende dat het gebied zich ook stroomopwaarts van de Woluwe overstromingsgevaarzone bevindt; dat het daarom een geschikte plaats is om actie te ondernemen en deze gevaren te beperken ;

Overwegende dat geïntegreerd regenwaterbeheer een belangrijke uitdaging is om de ecologische kenmerken van het gebied te verbeteren ;

Overwegende dat de studie "van de mogelijkheden om regenwater van het riool af te koppelen" die door de gemeente werd uitgevoerd, aantoont dat de omtrek van het BBP een groot potentieel heeft; dat de conclusies van deze studie de voorschriften van dit BBP moeten ondersteunen ;

Overwegende dat in deze context de bepalingen die GRB voorschrijven voor nieuwe projecten positief zijn; dat deze echter in overeenstemming moeten worden gebracht met de definitie die in het ontwerp WBP 2022-2027 wordt gegeven; dat ten slotte het gebruik van deze systemen moet worden gemaximaliseerd door al het regenwater prioritair, zonder uitzondering, terug te voeren naar begroeide infiltratiesystemen ;

Overwegende dat in de instrumenten die worden aangehaald in verband met geïntegreerd beheer van regenwater (GRB), het relevant zou zijn om de door de gemeente gepubliceerde informatiebladen "Gérer les eaux à son échelle" ("Waterbeheer op lokale schaal") te citeren ;

Overwegende dat voor terreinen die langs onbewaterde wegen worden ontwikkeld, extensieve sanitaire oplossingen zoals beplante filters mogelijk moeten worden gemaakt, gezien hun voordelen voor het ecosysteem; dat het BBP alleen verwijst naar intensieve systemen (individuele zuiveringsinstallatie) ;

Overwegende dat zwembaden worden genoemd bij de installaties die zijn toegestaan in de koeren en tuinzones; dat het passend zou zijn om prioriteit te geven aan de ecologische ontwikkeling van deze zwembaden (natuurlijke zwemzone, enz.), die kunnen worden gevoed met regenwater ;

### **Bodem**

Overwegende dat er geen verplichting bestaat om de kwaliteit van de bodem en de geschiktheid ervan voor de gewenste toepassingen in de BBP-zone in stand te houden of te verbeteren ;

Overwegende dat dit een essentieel element is voor het behoud van de milieukwaliteiten van een gebied met betrekking tot alle ecosysteemdiensten die door de bodem worden geleverd ;

Overwegende dat het voor een intelligent en duurzaam beheer van open terreinen die worden beïnvloed door perceelsplitsingen, herontwikkelingsprojecten en verkavelingsvergunningen, raadzaam is een IBKB uit te voeren om de juiste bodem aan het juiste gebruik toe te wijzen wanneer de omvang van de projecten en percelen dit rechtvaardigt ;

### **Mobiliteit**

Overwegende dat het BBP voorziet in minimaal één parkeerplaats per woning, met inbegrip van eengezinswoningen; dat het in dit opzicht strenger is dan de GSV, die alleen betrekking heeft op gebouwen met meerdere eenheden en voorziet in een maximum; dat deze GSV-drempels bovendien momenteel worden herzien ;

Overwegende dat, gezien de mobiliteitsas die gevormd wordt door de Tervurenlaan, een deel van de omtrek van het BBP zich in toegankelijkheidszone B bevindt ;

Overwegende dat het derhalve niet wenselijk lijkt dergelijke parkeernormen in dit BBP op te nemen ;

### **Energie**

Overwegende dat, met het oog op duurzame ontwikkeling, de installatie van zonnepanelen moet worden vergemakkelijkt; dat het in dit verband passend zou zijn geweest als in het BBP expliciet toestemming zou zijn verleend voor de installatie van zonnepanelen op daken, zelfs wanneer deze zichtbaar zijn vanuit de openbare ruimte ;

### **Geluid**

Overwegende dat de omtrek wordt begrensd door de Tervurenlaan, een belangrijke bron van lawaai van de weg en het openbaar vervoer; dat, in mindere mate, de Vorstlaan ook een belangrijke bron van lawaai is; dat de openbebouwings indeling die het BBP wil behouden het niet mogelijk maakt om een bebouwde voorkant te creëren die de binnenkant van de huizenblokken beschermt ;

Dat de mogelijkheid om te voorzien in een bebouwing met een langere gevel aan de Tervurenlaan dit probleem enigszins kan verhelpen ;

Bij gebrek aan een oplossing die gekoppeld is aan de locatie en configuratie van het gebouw, moet bijzondere aandacht worden besteed aan de gekozen technische oplossingen voor akoestische isolatie ;



Overwegende dat de elektrificatie van verwarmingssystemen steeds meer leidt tot de installatie van warmtepompen ; dat gezien de bouwtypologie waarvoor de BBP heeft gekozen, moet worden geanticipeerd op de proliferatie van individuele warmtepompen; dat de plaatsing van externe warmtepompunits een van de meest doeltreffende parameters is om de hinder te beperken; dat hiermee dus rekening moet worden gehouden in het stadium van de bouwvergunning ;

**Dat ook rekening moet worden gehouden met de volgende opmerkingen en suggesties betreffende de schriftelijke en grafische voorschriften :**

#### **A. Schriftelijke voorschriften**

**In het algemeen** moet het schrijven van voorschriften worden herzien volgens het volgende principe: om een verplichting aan te geven, wordt de tegenwoordige indicatieve tijd gebruikt, zonder het werkwoord "zullen". De toekomstige tijd wordt echter gebruikt wanneer dat gerechtvaardigd is (zie Gids van de wetgevingstechniek van de Raad van State).

Bijvoorbeeld voor p. 13: "Alle nieuwe projecten zullen **zijn** verenigbaar **zijn** ...".

p.14: "**Bestaande** aanplantingen zullen **zijn** behouden **blijven** ...".

p.4: de huidige indicatieve zou moeten luiden "~~Al onze documenten zullen-zijn conform zijn~~ ...".

p.5: I. **Algemene voorschriften :**

n°5 - rooilijnplan: er is geen rooilijn plan bijgevoegd; ontbreekt het? of moet punt n°5 geschrapt worden.

p.7 : **12. Geïntegreerd regenwaterbeheer :**

- wijzig de bepaling om het begrip stormwaterbekken te schrappen als een structuur die deelneemt aan GRB en gebruik de definitie van GRB die is opgenomen in het ontwerp WBP 2022-2027 ;

- bepalen dat overloop van hergebruiktanks prioritair moet worden teruggeleid naar een infiltratiezone ;

- bepaal dat water uit waterdicht gemaakte toegangszones moet worden beheerd als een GRB ;

p.8: **13. Aansluiting op de openbare riolering :** open de mogelijkheid van een uitgebreid zuiveringssysteem zoals beplante filters ;

**15. Bestaande beplantingen :** de verplichting toevoegen om een fytosanitaire diagnose te laten uitvoeren vóór elke kapaanvraag ;

p.9 : **16. Omheiningen :** specificeren dat periodiek onderhoud zal worden uitgevoerd buiten de nestperiode ;

p.10: **II. Bouwzones / A. Bouwzones in open orde / 1. Bestemmingen :**

« *In het geval van sloop/wederopbouw die zich binnen het eiland bevinden, moet de voorkeur worden gegeven aan bouwen aan de voorzijde van de weg* ».

Er is hier geen reden voor deze zin, aangezien geen van de gebouwen in deze zone (open bebouwing) zich binnen het huizenblok bevindt; bovendien loopt deze zelfde zone langs de wegen, dus zou deze geschrapt moeten worden.

Dit is ongetwijfeld een fout met betrekking tot de « *bouwzones in open orde gelegen binnen het gebied van koeren en tuinen* ».

p.12: **II. Bouwzones / A. Bouwzones in open orde / 6. Dakbedekking :**

De symbolen "V, W, P" op de bestemmingsplan bestaan niet -> ze moeten worden aangepast.

Voorzie semi-intensieve vegetatie (>10cm substraat) op platte daken van meer dan 20m<sup>2</sup>.

p.13: **II. Bouwzones / A. Openbebouwing zones / 7. Garage :**

De afschaffing van de vereiste van één parkeerplaats per woning onderzoeken.

p.13: **II. Bouwzones / B. Bouwzones in open orde gelegen in de gebieden van koeren en tuinen / 1. Bestemming :**

« *langs de Tervurenlaan zijn appartementsgebouwen toegestaan* ».

Dit is moeilijk te begrijpen als je naar de bestemmingskaart kijkt, want er is geen " Bouwzones in open orde gelegen in de gebieden van koeren en tuinen " langs de Tervurenlaan -> « appartementen zijn toegestaan langs de Tervuerenlaan, in geval van sloop/verbouwing van gebouwen gelegen binnen het bouwblok, om de binnenruimte van het bouwblok vrij te maken » moet worden toegevoegd.

p.14: **II. Bouwzones / B. Bouwzones in open orde gelegen in de gebieden van koeren en tuinen / 2. Ligging en het bouwprofiel :**

« In geval van sloop/verbouwing mogen gebouwen vrij op het perceel worden gesitueerd, met een voorkeur voor situering aan de weg om het gebied binnenin het huizenblok vrij te maken (...)». -> Het moet als volgt worden aangegeven: « Gebouwen mogen vrij op het perceel worden gesitueerd, met een voorkeur voor herbouw langs de straatzijde, in het gebied van koeren- en tuinen, om de binnenkant van de huizenblok vrij te maken en indien het perceel dit toelaat ».

p.15: **II. Bouwzones / B. Bouwzones in open orde gelegen in de gebieden van koeren en tuinen / 7. Garages :**  
Onderzoek de afschaffing van de vereiste van één parkeerplaats per woning.

p.16 : **III. non-aedificandi zones / A. Gebieden van koeren- en tuinen :**

**1. Algemeen:** aangeven dat parkeren in de open lucht ook verboden is ;

**2. constructies en installaties :**

Specificeer dat buitenzwembaden bij voorkeur ontworpen moeten worden als natuurlijke zwembaden in plaats van conventionele zwembaden ;

-> toevoegen dat er toch gebouwd mag worden aan de kant van de weg in geval van sloop/verbouwing in « Open bebouwingszones gelegen binnenin het gebied van koeren en tuinen ».

**3. Aanplantingen:** het verlichtingscriterium voor de aanplanten van hoge bomen schrappen ;

**4. Toegangswegen:** specificeren dat hun recht van overpad tot het strikte minimum moet worden beperkt ;

p.19: **V. Wegenisgebieden :**

Specificeer een te bereiken vegetatiegraad op deze wegen ;

« zoals het creëren van woonwijken » deze term moet worden verduidelijkt of anders worden geformuleerd, aangezien hij meer verwijst naar een bestemmings zone. Zou het niet beter zijn om te verwijzen naar ontwikkeling binnenin een woongebied ?

Pag. 21. **Te behouden tuin oppervlakte :**

- vervang de noodzaak om de soorten vegetatie die in de te behouden tuinen worden gekapt/verwijderd, te behouden door in plaats daarvan te zorgen voor een geschikte inheemse soort die voordelen biedt voor het ecosysteem (fruitgewassen, honingflora, een habitat voor kleine fauna, enz.).

## **B. Grafische voorschriften**

Bestudering van de grafische voorschriften geeft aanleiding tot de volgende opmerkingen voor :

### **Het afzonderlijk bundel**

fig. 15: een volledige legenda ontbreekt ;

fig. 19 temm 22: de dikte van de legende lijnen moet worden aangepast en de omtrek van het BBP moet worden toegevoegd ;

fig. 23 tem 32: de legende moet worden aangepast: leesbaarheid van het BBP, 50 en 500 m, gemeentelijke en gewestelijke perimeters, geklasseerde gebouwen (fig. 28) ;

fig. 33 tem 39: de dikte van de omtrek van het BBP moet worden aangepast ;

### **1. Het locatieplan**

De tekst van de NL-legenda is weggelaten.

## **2. Plan van de bestaande wettelijke situatie**

Er zijn te veel elementen op het achtergrondplan (bijv. verkeersdrempels, afvalbakken, wegmarkeringen, etc.) Deze zijn noodzakelijk voor de de facto bestaande feitelijke toestand maar niet voor deze kaart -> suggestie om alleen de essentiële elementen te behouden ?

## **4. Bestemmingsplan**

De legende moet worden aangepast : kleur van het gebied van koeren en tuinen; bouwzone in de verkavelingsvergunning ; bouwgrens ;

Aan de legenda moeten bijlagen worden toegevoegd ;

Er worden te veel elementen weergegeven op de achtergrondkaart (bv. verkeersdrempels, vuilnisbakken, wegmarkeringen, enz.); deze zijn noodzakelijk voor de bestaande feitelijke toestand maar niet voor deze kaart -> suggestie om enkel de essentiële elementen te behouden ?

Dat Leefmilieu Brussel de volgende opmerkingen toevoegt :

- In het bestek de verplichting opnemen om daken en gevels geluiddicht te maken volgens klasse B van de criteria voor gevelisolatie in de nieuwe norm NBN S 01-400-1 "Akoestische criteria voor woongebouwen", ten minste voor gebouwen in de buurt van de Tervurenlaan en de Vorstlaan ;
- Een algemene bepaling opnemen die gericht is op het behoud en de verbetering van de kwaliteit van de bodem ;
- Voorzien in een IBKB die moet worden uitgevoerd voor relevante projecten (nieuwe gebouwen, wijzigingen aan het grondoppervlak, sloop/verbouwing, enz.) op percelen groter dan 1.000 m<sup>2</sup> ;
- Voorzien in het opstellen van een nota waarin wordt verantwoord op welke wijze rekening is gehouden met de "overwegingen met betrekking tot natuurvriendelijke ontwikkelingen" (bijlage VIII van het BBP) ;
- Voor relevante projecten (projecten in de Natura 2000-bufferzone, nieuwbouw, veranderingen aan het grondoppervlak, sloop/verbouwing, herinrichting van het gebied van koeren en tuinen) moet deze notitie worden aangevuld met een analyse van het BAF+ en een notitie waarin wordt verantwoord hoe het project het ecologisch netwerk versterkt en bijdraagt aan de versterking van de Natura 2000-doelstellingen ;
- De integratie van de technieken in de bebouwde volumes en de uitvoering van een akoestische studie over de buitenunits van de warmtepompen voorzien ;

Leefmilieu Brussel herinnert er ten slotte aan dat de geklasseerde installaties in de zin van de ordonnantie betreffende de milieuvergunningen van 5 juni 1997 automatisch het voorwerp uitmaken van een milieueffectenrapport (voor de installaties van klasse 1B) of van een milieueffectenstudie (voor de installaties van klasse 1A), ongeacht of ze al dan niet zijn opgenomen in de omtrek van een specifiek verkavelingsplan dat het voorwerp heeft uitgemaakt van een MER of een RPA.

Gezien het openbaar onderzoek dat plaatsvond van 17/05/2023 tot 19/06/2023 ;

Gezien de 68 ontvangen klachten/reacties (1 buiten tijd), waarvan 63 gunstige adviezen voor het BBP PUTDAEL ;

Overwegende dat de geuite opmerkingen met name betrekking hebben op :

- het verzoek om het aantal of percentage van de door het BBP getroffen eigenaars van onroerend goed die om de uitvoering van deze studie hebben gevraagd ;

Met betrekking tot de ligging :

- de afwezigheid van een zone voor bebouwing aan één kant van de Bloemenlaan en de Sint-Janlaan ;
- ter hoogte van de nr. 17 van de Daumerielaan :
  - In de te behouden tuinzone mag niet worden gebouwd op de Zondagboslaan; de bouwzone moet worden beperkt tot het gebied weg van de kruising met de Daumerielaan ;
  - het verschil tussen de oppervlakte van de te behouden tuinen die in het BBP ontwerp wordt vermeld en de fytosanitaire studie die tijdens het openbaar onderzoek werd ingediend ;
  - het verzoek om de bouwmogelijkheid op dit grote perceel te vergroten ;

Met betrekking tot het bouwprofiel :

- de schriftelijke voorschriften vermeldt 3 bouwlagen, terwijl de plannen een gelijkvloers + 1 bouwlaag + dak aanduiden ;
- de verduidelijking betreffende platte daken en de voorkeur voor hellende daken, of zelfs de weigering van een plat dak voor de 2e verdieping ;
- de vraag over de vergroting van 20% voor een gebouw gelegen in het gebied van koeren en tuinen of alleen in de bouwzone ;
- de aanpassing en/of schrapping van de ontwikkeling van de voorgevel van 12 m breedte ;

In termen van milieu/landschap :

- de ketterij om de voorkeur te geven aan het bouwen in rijen langs de rijbaan, aangezien de binnenste blokken schaars beplant zijn en de prachtige eeuwenoude bomen langs de weg staan ;
- de bescherming van de ecologische corridor van de Lothierlaan, Hertoginnedal, de Mellaertsvijvers en het Woluwepark ;
- de regels voor de hoogte van hagen: zeer weinig hagen zijn 1,5 m hoog ;
- de strenge regels voor de grootte van tuinen die behouden moeten blijven ;

Wat de bestemming betreft :

- nr. 14 Zondagboslaan is opgenomen als openbare voorzieningen, ook al is het een eengezinswoning ;
- 4 Aurélie Solvay dreef is een pand met gemengde gebruik (woning en dokterspraktijk) ;
- de fout met betrekking tot nr. 5 Saint-Janlaan, dat geen ambassade is maar een privéwoning ;
- de verduidelijking dat de voorschriften van toepassing zijn met inachtneming van bestaande conventionele erfdienstbaarheden en bestaande verkavelingsvergunninggegevens ;

Gelet op de opmerkingen die ter zitting zijn gemaakt door de aanvragers die hebben verzocht te worden gehoord ;

Overwegende dat :

- deze studie werd uitgevoerd op verzoek van de wijk en de wens van het Collège van Burgemeester en schepenen om het landschap, de stedenbouwkundige en architecturale kenmerken van de wijk te behouden ;
- van de 68 reacties die tijdens het openbaar onderzoek werden ontvangen, waren er 63 gunstig voor het project ;

- Wat de ligging betreft :

- de afwezigheid van een zone voor bebouwing aan de straatkant in het huizenblok gelegen tussen de Sint-Janlaan en de Bloemenlaan betekent dat rekening kan worden gehouden met de specifieke situatie van deze huizenblok, dat voornamelijk bestaat uit gebouwen in de tweede bouwlijn, en dat in geval van sloop/verbouwing het nieuwe gebouw vrij op het perceel kan worden gesitueerd, met een voorkeur voor een ligging aan de straatkant.
- er zal een analyse worden uitgevoerd om te onderzoeken of de introductie van een bouwstrook (rood) geschikt is voor de huizenblok gelegen tussen de Sint-Janlaan en de Bloemenlaan, rekening houdend met de specifieke kenmerken van deze blok ;
- het zonder meer toevoegen van een extra rode bebouwbare strook aan de open bebouwingszones binnenin het gebied van koeren en tuinen ,lijkt onbillijk ten opzichte van de geplande situatie voor de rest van de BBP-perimeter; door deze toevoeging zou voor elk van de betrokken percelen een open bebouwing (in de tweede bouwlijn) en een bebouwing aan de straatzijde (in de eerste bouwlijn) mogelijk zijn, wat geenszins het doel is dat met het plan wordt nagestreefd ;
- met betrekking tot de Daumerie-laan 17: de te behouden tuinzones zullen opnieuw worden geëvalueerd en ingericht op basis van de fytosanitaire studie die tijdens het openbaar onderzoek en een bezoek ter plaatse is ontvangen ;
- door de mogelijke vermindering van de te behouden tuinoppervlakte zou de bebouwbare oppervlakte langs de Wildewoudlaan toenemen.

- Wat de bouwprofiel betreft :
  - langs de Tervurenlaan is het gepast om een Gelijkvloers +3 verdiepingen te voorzien ;
  - de annotaties met betrekking tot de bouwprofielen moeten worden verduidelijkt; de typologie van het platte dak bestaat in de wijk; bij de aanvraag van een bouwvergunning zal een plat dak alleen in overweging worden genomen als de context het toelaat ;
  - de toename van het aantal gebouwen met 20% heeft in feite alleen betrekking op open gebouwen in het gebied van koeren en tuinen ;
  - er zal een analyse worden uitgevoerd om te bepalen of een hoofdgevel breedte van 12 meter voldoende is voor de ontwikkeling van een tweegezinswoning, indien nodig , zal deze worden aangepast ;
  
- Wat het milieu/landschap betreft :
  - geeft prioriteit aan de ontwikkeling van toekomstige gebouwen langs de rooilijn (met name in het geval van sloop/verbouwing) met als doel de binnengebieden van de huizenblokken geleidelijk vrij te maken ten gunste van beplante open ruimten om hun ecosysteemkwaliteiten te verbeteren, ze zo rustig mogelijk te maken en te voorkomen dat ze worden verstoord door menselijke activiteiten in de gebieden van koeren en tuinen , de fauna en flora (en de bewoners van de gebouwen die ermee in verbinding staan) niet worden verstoord door menselijke activiteiten en de overlast die wordt veroorzaakt door de bouw ervan, zoals bodemverdichting, autoverkeer, geluidsoverlast en nachtverlichting, enz. ;
  - het creëren van een bouwlijn helpt om overlast langs de wegkant te houden en creëert rustige gevels binnenin de huizenblok en een vredig interieur gewijd aan biodiversiteit ;
  - analyseren of het wenselijk is om de diepte van de rode bouwstrook te standaardiseren ;
  - er wordt echter een zekere ruimte gegeven aan bestaande vestigingen binnen het bouwblok, zodat ze behouden kunnen blijven, als de plaatselijke omstandigheden dat rechtvaardigen, zelfs in het geval van sloop/verbouwing (met name afhankelijk van de aanwezige vegetatie, de kwaliteit van het landschap, enz.);
  - voor nieuwe gebouwen gelegen langs de rooilijn, moet bij de ligging en breedte van het gebouw binnen de toegestane zone rekening worden gehouden met de noodzaak om bestaande bomen te behouden overeenkomstig hun gezondheidstoestand, of om het eventueel vellen van bomen te compenseren door de biodiversiteit op de rest van het perceel te vergroten ;
  - elke ontwikkeling moet het op zijn minst mogelijk maken om de biologische kwaliteiten van het gebied te behouden of zelfs te versterken, door middel van gepaste ontwikkelingen na een inventarisatie van de biodiversiteit en de bodemkwaliteit van het perceel (bv. beplanting, beplante wadi's, doorlaatbaarheid van de aanleg, beperking van de grondinneming,...met een verhoging van het BAF+) ;
  - de voorschriften met betrekking tot het onderhoud en de vervanging van bomen en struiken zullen worden herzien in de context van de noodzakelijke evolutie van plantages in hun ecosysteem en in het licht van de opwarming van de aarde ;
  
- In termen van bestemming :
  - de nr. 14 Zondagboslaan is een eengezinswoning ;
  - de nr. 4 Aurélie Solvaydreef is een eengezinswoning (met een vrij beroep als bijfunctie) ;
  - de nr. 5 Saint-Janlaan is een eengezinswoning ;

Overwegende dat het BBP automatisch van toepassing zal zijn op vergunningsaanvragen die ingediend worden voor de inwerktrading van de BBP , maar die afgeleverd zijn nadat de BBP van kracht is, en dat er daarom geen overgang is gepland ;

**GUNSTIG ADVIES** uit te brengen over de opstelling van het ontwerp voor BBP "Putdael" zoals ingediend, op voorwaarde dat :

- het ontwerp voor BBP aan te passen door te reageren op de opmerkingen die door alle instanties worden gedeeld en hierboven zijn vermeld ;
- bestuderen van de aanvullende opmerkingen van Leefmilieu Brussel ;
- de materiële fouten vermeld in de adviezen en klachten rechtzetten ;

De gemeente Sint-Pieters-Woluwe onthoudt zich van stemming (overeenkomstig artikel 9, §2, 2° van de BWRO).

Commissie,

De leden,

De Voorzitter,



**Bernard  
Dubois  
(Signature)**

Digitally signed by  
Bernard Dubois  
(Signature)  
Date: 2023.08.14  
10:54:31 +02'00'

