



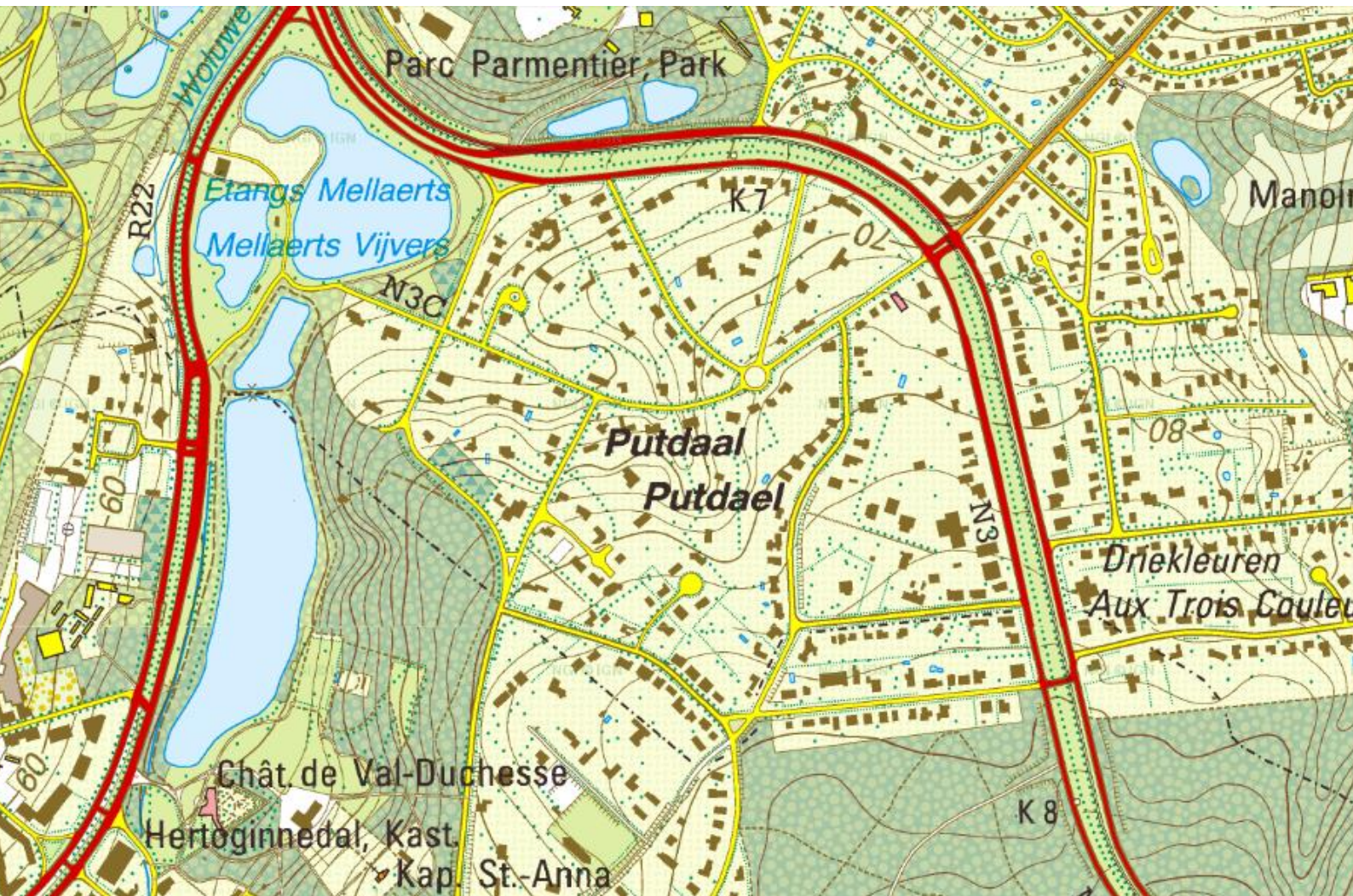
PUTDAALWIJK

MILIEUEFFECTENRAPPORT VAN HET BBP PUTDAAL

MOTIVATIE RAPPORT

14 april 2023

VOOR OPENBAAR ONDERZOEK





Deze tekst werd opgesteld door:

- Serge Peeters, planoloog en architect
- Marie Thomas, architect en planoloog
- Pascal Hanique, consultant vastgoedrecht



INHOUD

REDEN ALS BEDOELD IN ARTIKEL 40 LID 2 VAN HET BWRO	4
DE RICHTLIJNEN VAN HET PROJECT	6
DE ELEMENTEN VAN DE BESTAANDE SITUATIE DIE HET PROJECT WIL VERANDEREN	22



Reden als bedoeld in artikel 40 lid 2 van het BWRO



Context

De gemeente Sint-Pieters-Woluwe wil het welzijn en de architecturale en landschappelijke harmonie van deze buurt behouden.

De wijk Putdael ligt aan de rand van de Mellaerts vijvers, een groene ruimte die uitstrekt naar het domein van het kasteel van Hertoginnedal. Aan de andere kant van de zeer beboste Tervurenlaan, kijkt het Parmentierpark uit over de wijk. Deze wijk grenst ook aan het Zoniënwoud. Deze verschillende groene ruimtes verdienen bijzondere aandacht om het groene netwerk in de wijk Putdael te behouden en te versterken.

De bomen zijn voor het grootste deel van gewone soort, maar in de loop der jaren hebben sommige van hen een uitstraling gekregen die twaalf van hen op de lijst van opmerkelijke bomen van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest heeft geplaatst: de Purperen beuk, de Hongaarse eik, de Amerikaanse rode eik, de Libanese céder, de Zomereik, de Plataan met esdoornblad, de Atlasceder, de Esdoorn met asblad, de Europese beuk, de Reuzensequoia, de Arizona cipres, de Italiaanse populier.

Deze mooie wijk herbergt opmerkelijke villa's, kleine privé-kastelen, ambassades (Rwanda, Nepal, China, Iran, ...), een gerenommeerd restaurant, hoofdkantoren van belangrijke bedrijven of zelfs de Orde van Geneesheren.

Het concentreert voornamelijk grote particuliere eigendommen met een typologie van eengezinswoningen.

De wijk zou een geleidelijke verandering kunnen ondergaan naar collectieve huisvesting die het College van Burgemeester en Schepenen wil begeleiden met een Bijzondere Bestemmingsplan (BBP). Verschillende vergunningsaanvragen voor de bouw van woongebouwen hebben aanleiding gegeven tot deze aanpak.



Een groot deel van het publiek heeft ook bezorgdheid geuit over de gevolgen van geleidelijke vastgoedontwikkelingen op de levenskwaliteit in de wijk. Het wil dat een BBP wordt aangenomen om **de dichtheden te beheersen en een redelijke impact** op de kwaliteit van de leefomgeving en de specifieke omgeving te beperken. De opstelling van deze BBP zal de uitvoering van een rapport over de milieueffecten (MER) vereisen

Het Bijzondere Bestemmingsplan (BBP) is een lokaal planningsinstrument dat nauwkeurig bepaalt hoe het betreffende grondgebied moet worden georganiseerd: bestemmingen, afmetingen, locaties, enz. Het bepaalt de toegestane bestemmingen per zone, door het gewestelijk bestemmingsplan (GBP) aan te vullen of te preciseren.

Het te ontwikkelen BBP zal de volgende aspecten behandelen:

- Respecteer de architecturale, stedenbouwkundige en specifieke dichtheidskenmerken van de Putdaelwijk;
- Bescherm en versterk de groene zones binnen deze wijk;
- Bevorder en omkader de mogelijkheid om een proactief beleid te voeren op het gebied van erfgoedbescherming, door het behoud, de classificatie, enz.;
- Zorg voor biodiversiteitsverbindingen tussen de verschillende sites van de Natura 2000-zone "*Het Zoniënwoud met omringende bosranden en domeinen en de vallei van de Woluwe*".

Tegelijkertijd zal de ontwikkeling van een rapport over de milieueffecten (MER) een aanvullend instrument vormen voor het begrijpen van de globale context van de Putdaelwijk.

Gezien de strategische ligging van de wijk in de buurt van Natura 2000-gebieden en haar stedelijke kwaliteiten (architecturaal, stedenbouwkundig, milieuvriendelijk), zal een MER de stedenbouwkundige voorschriften inzake versterking en behoud het best definiëren. Bovendien zullen deze voorschriften de gemeentelijke en regionale uitdagingen ondersteunen op het gebied van transitie (klimaat, energie) en kwaliteit en duurzaamheid van de leefomgeving.

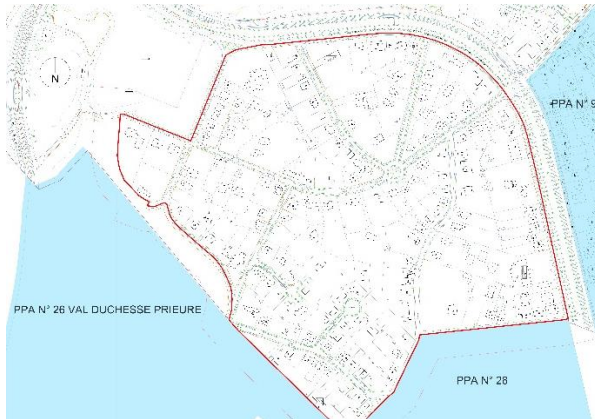
Het respecteren van de identiteit van elke wijk is een noodzaak, zowel op regionaal niveau in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest als op gemeentelijk niveau en voor haar inwoners. Naast de genoemde stedelijke kenmerken die behouden moeten worden, is het belangrijk om de betrokkenheid van bewoners bij kwesties met betrekking tot de ontwikkeling van hun wijk te vermelden.



De richtlijnen van het project

De afbakening van de BBP en aangrenzende BBP'en

Het onderzoeksgebied van het BBP-project is begrensd door de Tervurenlaan, de Colonel Daumerielaan, de Putdaelweg, de Aleyde de Brabantlaan, de Marquis de Villalobarlaan en de Generaal Baron Empainlaan.



De grens van het BBP-project valt samen met BBP nr 26 VAL DUCHESSE PRIEURE en BBP nr 28, die de gemeentegrens met Oudergem aangeeft

Figuur 1: Rechts bestaande site: aangrenzende BBP's. Gegevensbron: Brugis | Fev 2021

Er zal uiteraard kennis genomen moeten worden van de letterlijke en grafische voorschriften van de drie aangrenzende BBP's:

- BBP Nr. 26 HERTOGINNEDAL PRIEURE ;
- BBP Nr. 28 TUSSEN DE PUTDAELWEG, DE KOLONEL DAUMERIELAAN EN DE TERVURENLAAN, DE TERVURENBAAN, DE VOSDREEF EN DE KARDINAAL MICARALAAN ;
- BBP Nr. 9 BLOK TUSSEN A. MADOUXLAAN, BOSSTRAAT, BOSRANDPLEIN.

De aanwezigheid van Natura 2000-gebieden en GCHEW op het grootste deel van de omtrek van BBP's 26 en 28 verklaart de vele overeenkomsten in hun voorschriften. Deze leggen de nadruk op het behoud van de bestaande typomorfologie en op het behoud en respect van de groene zones in hun huidige staat. Bij de ontwikkeling van het BBP-project moet rekening gehouden worden met enkele voorschriften van BBP Nr. 26 en BBP Nr. 28 om de stedelijke structuur homogeen en coherent te houden. Deze analyse zal met name helpen bij het versterken van de bestaande groene verbindingen en het creëren van nieuwe. Bijvoorbeeld door inspiratie te halen uit de volgende voorschriften:

- grasvelden en beplanting vereist buiten de bouwzone op de grond;
- garages in de kelder of binnenin het gebouw geplaatst;
- het kappen van bestaande bomen met hoge stammen is verboden, tenzij de veiligheid dit vereist;
- reclame verboden, met uitzondering van die voor de verkoop van grond en gebouwen of voor aanwezigheid van een vrij beroep;
- verbod op de vestiging van handelszaken.

Het BBP-project zal speciale aandacht besteden aan ecologische uitdagingen door stedenbouwkundige voorschriften vast te stellen in overeenstemming met de bestaande Natura 2000-gebieden en groene zones.



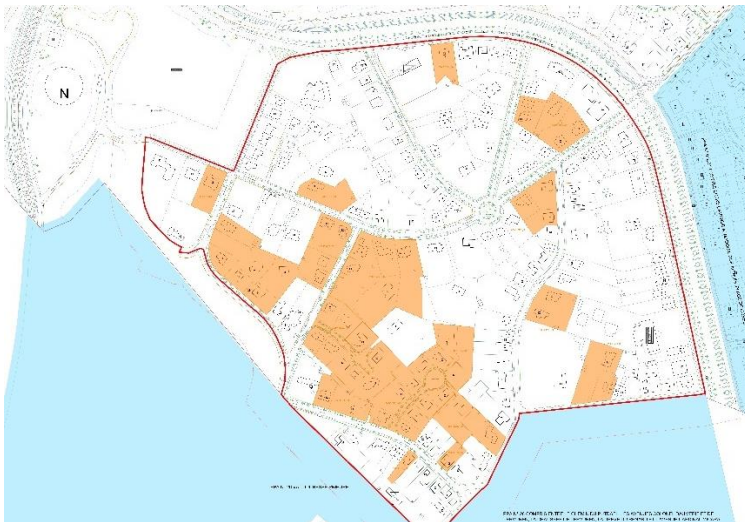
Beoordeling van stedenbouwkundige- en verkaveling-vergunningen.

De wijk Putdael heeft in de afgelopen periode niet veel aanvragen voor stedenbouwkundige vergunningen gezien, en al helemaal niet voor nieuwe constructies. Er zal worden geanalyseerd wat de dynamiek is geweest op het gebied van aanvragen en toekenningen of afwijzingen van vergunningen in de afgelopen jaren. Dit zal helpen om de doelstellingen voor deze wijk te verduidelijken en om de aard en omvang van de stedelijke druk beter te begrijpen.



Figuur 2 : Stedenbouwkundige vergunning: aangevraagd | toegekend | geweigerd | geannuleerd | Brugis | Fev 2021

Een snelle analyse van de verschillende stedenbouwkundige vergunningen toont aan dat ze hoofdzakelijk gericht zijn op de transformatie van bestaande woningen, het aanleggen van zwembaden of het kappen van bomen. Aanvragen voor de aanleg van carports worden niet vaak goedgekeurd.



Figuur 3 : Verkavelingsvergunningen: afgegeven | geweigerd | Brugis | Fev 2021

Het studiegebied omvat 17 verkavelingsvergunningen. Het is ook nodig om deze te analyseren en rekening te houden bij het opstellen van de voorschriften van de toekomstige BBP. De meerderheid van deze verkavelingen dateren uit de jaren 1970 en 1980. Hun doel was om 2 of 3 geïsoleerde eengezinswoningen of tweezinswoningen te creëren. Tussen 1984 en 1986 werden drie verkavelingen verleend voor de creatie van 8 tot 11 percelen op grotere percelen.

De aanwezigheid van een BBP in de hele zone zal een gemeenschappelijk regelgevend kader bieden voor de wijk en zal de voorschriften van de bestaande verkavelingen die 40 jaar oud zijn aanvullen en bijwerken.



De BBP verduidelijkt of vervoedigt de GBP



Figuur 4 : GBP : bestemmingsgebieden |Brugis | Fev 2021

In het gewestelijk bestemmingsplan is de wijk Putdael opgenomen in twee vrij gelijkaardige zones:

- Een woongebied met voornamelijk residentiële functie;
- Een woongebied.

Twee achterkanten van percelen gelegen aan de Generaal Baron Empainlaan en de Marquis de Villalobarlaan zijn opgenomen in een parkzone met een GCHEW (Gebieden van culturele, historische, esthetische waarde of voor stadsverfraaiing).

De Tervurenlaan, grenzend aan een groot deel van de wijk, is opgenomen in het GBP als een structurerende ruimte en een GCHEW, met een impact op alle aangrenzende percelen tot een diepte van 21 meter.

Deze zone vereist de formulering van specifieke architecturale en stedenbouwkundige voorschriften (afmetingen, locaties, dichtheden) in verband met de bijzondere status van deze laan.

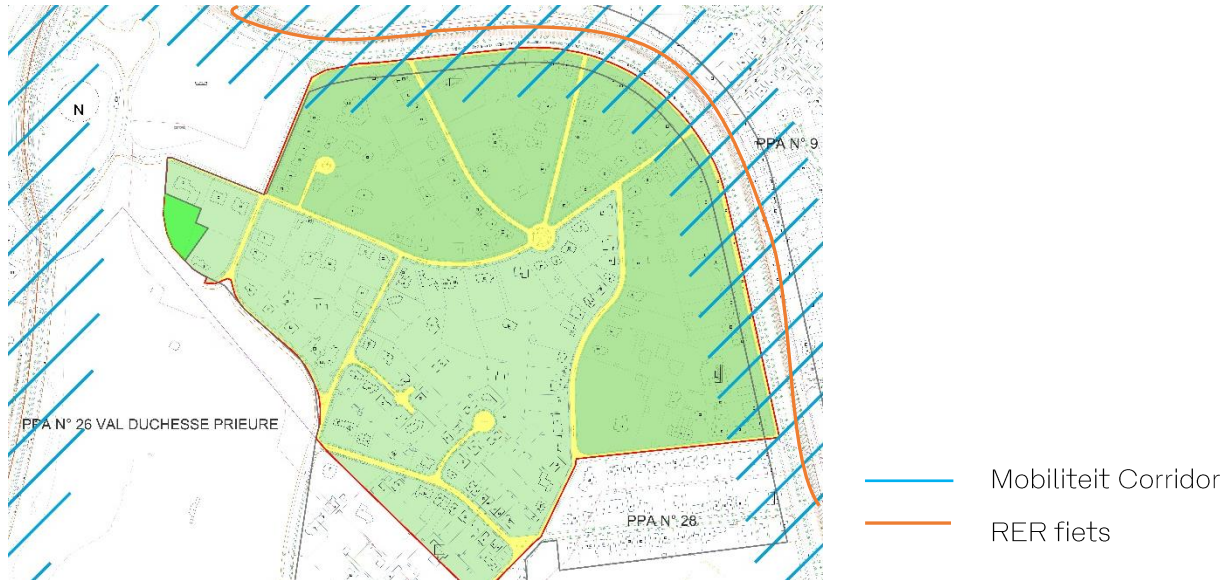


Figure 5: GPDO : Aanleg mobiliteitsnetwerken en fietsnetwerk langs de Tervurenlaan | GPDO | 2018

De Tervurenlaan wordt vermeld als “mobiliteitscorridor” (GPDO, Kaartenboek, 12 juli 2018, p. 27) en als “bestaand hoogwaardig openbaarvervoersnetwerk” (GPDO, Kaartenboek, 12 juli 2018, p. 25).

De laan zorgt voor goede toegankelijkheid van de site, maar is ook een bron van overlast (geluid, vervuiling, verkeer, enz.). Er is bovendien een fietspad (FietsGEN) (GPDO, Kaartenboek, 12 juli 2018, p. 29).

Ter herinnering, volgens het woordenboek van de GBP worden gebouwen die zijn toegewezen aan diplomatieke vertegenwoordigingen gekwalificeerd als **collectieve of openbare dienstverlening**.

Verschillende ambassades en consulaten zijn gevestigd in het projectgebied van het BBP:

- Ambassade van Rwanda (1150 m²) Bloemenlaan 1, 1150 Sint-Pieters-Woluwe;
- Ambassade van Libië (570 m²) Sint-Janstraat 5, 1150 Sint-Pieters-Woluwe;
- Consulaat van Iran (960 m²) Tervurenlaan 415, 1150 Sint-Pieters-Woluwe;
- Ambassade - China - China Foreign Society (3900 m²) Tervurenlaan 443, 1150 Brussel;
- Consulaire dienst van de Ambassade van China (520 m²) Tervurenlaan 439, 1150 Brussel.



Figuur 6 : Oprichting van ambassades en consulaten in het kader van het BBP-project | GBP | Brugis | Maart 2021



De BBP verduidelijkt of vult de PRAS aan, hieronder enkele becommentarieerde voorschriften:

GBP	Het BBP-project PUTDAAL
<p><i>1. Woongebieden met residentieel karakter</i></p> <p><i>1.1. Deze gebieden zijn bestemd voor huisvesting.</i></p> <p><i>1.2. Deze gebieden kunnen eveneens worden bestemd voor voorzieningen van collectief belang of van openbare diensten, alsmede voor productieactiviteiten waarvan de vloeroppervlakte van al die functies samen, per onroerend goed, niet groter is dan 250 m².</i></p> <p><i>Deze gebieden kunnen ook worden bestemd voor kantoren waarvan de vloeroppervlakte, per onroerend goed, beperkt is tot 250 m².</i></p> <p><i>1.3. Buiten de linten voor handelskernen kunnen de benedenverdiepingen van de gebouwen bestemd worden voor handelszaken. De eerste verdieping kan eveneens bestemd worden voor handelszaken wanneer de plaatselijke omstandigheden dit mogelijk maken en nadat de handelingen en werken aan de speciale regelen van openbaarmaking zullen onderworpen zijn.</i></p> <p><i>De vloeroppervlakte bestemd voor handelszaken mag, per project en per gebouw, niet meer dan 150 m² bedragen.</i></p> <p><i>Er moet echter worden verzekerd dat in het gebouw minstens één woning behouden blijft.</i></p> <p><i>1.4. Deze gebieden kunnen eveneens worden bestemd voor hotelinrichtingen voor zover die niet meer dan twintig kamers bevatten.</i></p> <p><i>1.5. Algemene voorwaarden voor alle bestemmingen bedoeld in de voorschriften 1.1 tot 1.4 :</i></p> <p><i>1° enkel de handelingen en werken die betrekking hebben op de huisvesting, op de voorzieningen van collectief belang of van openbare diensten, alsmede op de handelszaken gelegen langs een lint voor handelskernen mogen de binnenterreinen van huizenblokken aantasten ;</i> <i>[...]</i></p>	<p>Het BBP zal zich voornamelijk richten op eengezins- of tweegezinswoningen conform de voorschriften van het PRAS. De kwestie van nieuwe woonvormen (delen, kangoeroewoningen, enz.) zal worden onderzocht.</p> <p>Het BBP zal de kantooropdracht moeten beheersen, zowel wat betreft het type beroep (vrij beroep) als het gebied.</p> <p>In de wijk Putdael is geen commerciële kerngrens.</p> <p>Het BBP zal de commerciële opdracht moeten beheersen.</p> <p>De oprichting van hotels zal onderzocht moeten worden evenals de mogelijkheid om gastheren bij de bewoner te huisvesten (toeristisch logies).</p> <p>Het BBP zal de binnenkant van de eilandjes moeten beschermen en de ontwikkeling van biodiversiteit en ecologische verbindingen buiten het eiland moeten garanderen.</p>
<p><i>2. Typische woongebieden</i></p> <p><i>2.1. Deze gebieden zijn bestemd voor huisvesting.</i></p> <p><i>2.2. Deze gebieden kunnen eveneens worden bestemd voor voorzieningen van collectief belang of van openbare diensten, alsmede voor productieactiviteiten waarvan de vloeroppervlakte van al die functies samen, per onroerend goed, niet groter is dan 250 m². Die oppervlakte wordt op 1.000 m² gebracht voor school-, culturele, sport-, sociale en gezondheidsvoorzieningen.</i></p>	<p>La question des nouveaux modes d'habitat (colocation, logement kangourou, etc.) sera examinée.</p> <p>Il conviendra de dresser l'inventaire des éventuels équipements (ambassades) ou bureaux et d'en préciser la localisation.</p> <p>Le PPAS devra maîtriser l'affectation bureau, tant au niveau du type d'occupation (profession libérale) que de la superficie.</p>



<p><i>Deze gebieden kunnen ook worden bestemd voor kantoren waarvan de vloeroppervlakte, per gebouw, beperkt is tot 250 m².</i> [...]</p> <p><i>2.3. Buiten de linten voor handelskernen kunnen de benedenverdiepingen van de gebouwen bestemd worden voor handelszaken. De eerste verdieping kan eveneens bestemd worden voor handelszaken wanneer de plaatselijke omstandigheden dit mogelijk maken en nadat de handelingen en werken aan de speciale regelen van openbaarmaking zullen onderworpen zijn.</i> [...]</p> <p><i>2.4. Deze gebieden kunnen ook bestemd worden voor hotelinrichtingen met een capaciteit van twintig kamers. Die capaciteit kan op vijftig kamers worden gebracht mits speciale regelen van openbaarmaking worden toegepast.</i></p> <p><i>2.5. Algemene voorwaarden voor alle bestemmingen bedoeld in de voorschriften 2.1 tot 2.4 :</i></p> <p><i>1° enkel de handelingen en werken die betrekking hebben op de huisvesting, op de voorzieningen van collectief belang of van openbare diensten, alsmede op de handelszaken binnen een lint voor handelskernen mogen de binnenterreinen van huizenblokken aantasten ;</i> [...]</p>	<p>Het BBP zal de commerciële opdracht moeten beheersen.</p> <p>De oprichting van hotels zal onderzocht moeten worden evenals de mogelijkheid om gastheren bij de bewoner te huisvesten (toeristisch logies).</p> <p>Het BBP zal de binnenkant van de eilandjes moeten beschermen en de ontwikkeling van biodiversiteit en ecologische verbindingen buiten het eiland moeten garanderen.</p>
--	--

Regelgevingskader

Het BBP moet rekening houden met de toepassingsvoorwaarden en effecten van bepaalde algemene voorschriften van het GBP die essentiële gegevens van het plan vormen:

- 0.5 van het GBP, over de oppervlakte van elke eigendom van meer dan 3.000m²;
- 0.6 van het GBP, over de definitie van aantastingen binnen het bouwblok;
- 0.9 van het GBP, over het legale gebruik dat niet overeenkomt met de voorschriften van het plan;
- 0.12 van het GBP, over de totale of gedeeltelijke wijziging van een woning in ZHPR, ZH.

Le rapport du PPAS au règlement régional d'urbanisme (RRU) sera examiné notamment au regard de l'article 7 du Titre I. *Implantation d'une construction isolée, dont les critères indiquent « qu'il faut tenir compte des limites du terrain, du gabarit de la construction, du front de bâtisse existant et préserver des qualités d'ensoleillement des terrains voisins ».*

Het rapport van het BBP met de gewestelijke stedenbouwkundige verordening (GSV) zal worden onderzocht in het licht van artikel 7 van Titel I. Implantatie van een geïsoleerde constructie, waarvan de criteria aangeven "dat rekening moet worden gehouden met de terreingrenzen, het bouwvolume, de bestaande gevel en de kwaliteit van de naburige terreinen moet worden behouden."



Bovendien moet het plan rekening houden met de effecten van eventuele civiele voorschriften (servitudes) die van toepassing zouden zijn.

Het is ook nodig om het begrip aanvaardbare verdichting voor de wijk te definiëren en de verschillende verhoudingen van grondoppervlakte en vloeroppervlakte te behandelen. Het V/T-rapport dat voor de wijk moet worden bepaald, sluit aan bij de doelstellingen van het GPDO doordat het een aanbevolen dichtheidsdrempel (V/T) van 0,50 identificeert die overeenkomt met de structuur met een "open orde" van de bebouwing en lage constructies (Inventaris van de potentiële verdichtingslocaties van Brussels Hoofdstedelijk Gewest, 20 maart 2013, p. 91-92).

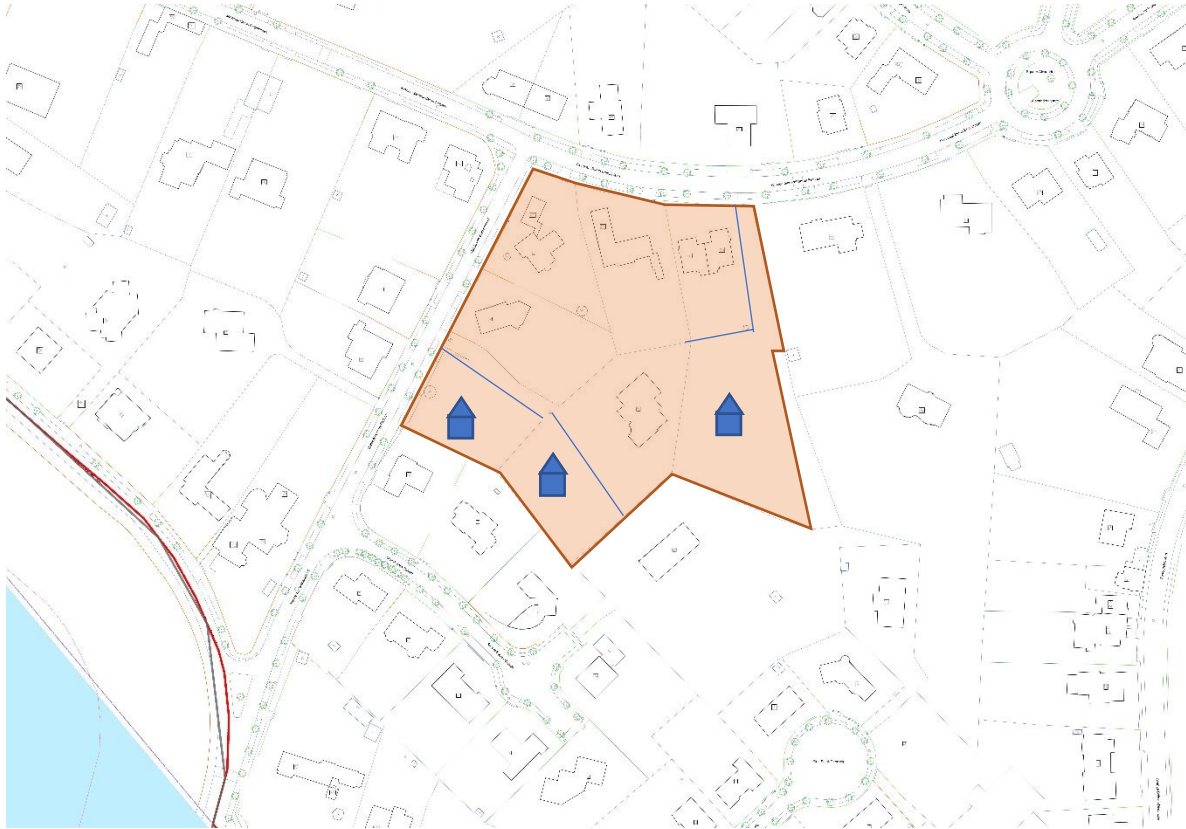
Dit V/T-rapport wordt bepaald op basis van verschillende factoren, zoals:

- de noodzakelijke behoud van groene ruimtes om de bestaande biodiversiteit en de ecologische verbindingen tussen Natura 2000-gebieden en BBP nr. 26 en 28 te behouden, zoals benadrukt in de uitdagingen van de GPDO;
- aanwezigheid van voorschriften in de percelen die een maximale V/T van 0,40 toestaan, etc.

Een eerste berekening van de dichtheid, over de volledige omtrek van het BBP-project, behalve de wegen, heeft ons een V/T van 0,266 onthuld dat de gemeente wenst te behouden. Dit werd verkregen door de som van de vloeroppervlaktes van de constructies voor elk blok te delen door de oppervlakte van het blok. Een gemiddelde werd genomen van de verschillende V/T van elk blok om de V/T van de onderzochte omtrek te verkrijgen.

De analyse moet de mogelijke dichtheidsverdeling bepalen reHet onderzoek zal de mogelijke verdeling van dichtheden bepalen rekening houdend met dit doel, de wensen en de ontwikkelingsmogelijkheden van bepaalde percelen en milieu-uitdagingen.

Er zal ook een inventarisatie worden gemaakt van potentieel bebouwbaar percelen. Zoals bijvoorbeeld op het overzicht hieronder van een verkaveling uit 1984, gelegen aan de Aleyde van Brabantdreef en de Generaal Baron Empainlaan, bestaande uit 8 percelen voor de bouw van vrijstaande eengezinswoningen.



Figuur 7 : Bouwzones | Toewijzing: SITEX-referentie: 286/FL/208_00 | Brugis | Maart 2021

Het BBP moet ook voldoen aan de volgende doelstellingen:

- Het bepalen van de zones voor binnenplaatsen en tuinen en het onderzoeken van eventuele tegenspraken tussen de doelstellingen van dichtheid en het behoud van doorlaatbare groene ruimtes;
- Het behouden en versterken van de bestaande doorlaatbare zones en het bevorderen van de ontwikkeling van diverse inheemse soorten op gebieden waar het niet opportuun zou zijn om te bouwen (zie "Het te beschermen en te versterken natuurlijk erfgoed");
- In lijn met aangrenzende BBP zullen onbebouwde zones voornamelijk worden bestemd voor de aanleg van beplanting die de infiltratie van water in de bodem mogelijk maakt, bijdraagt aan de luchtzuivering en biodiversiteit.



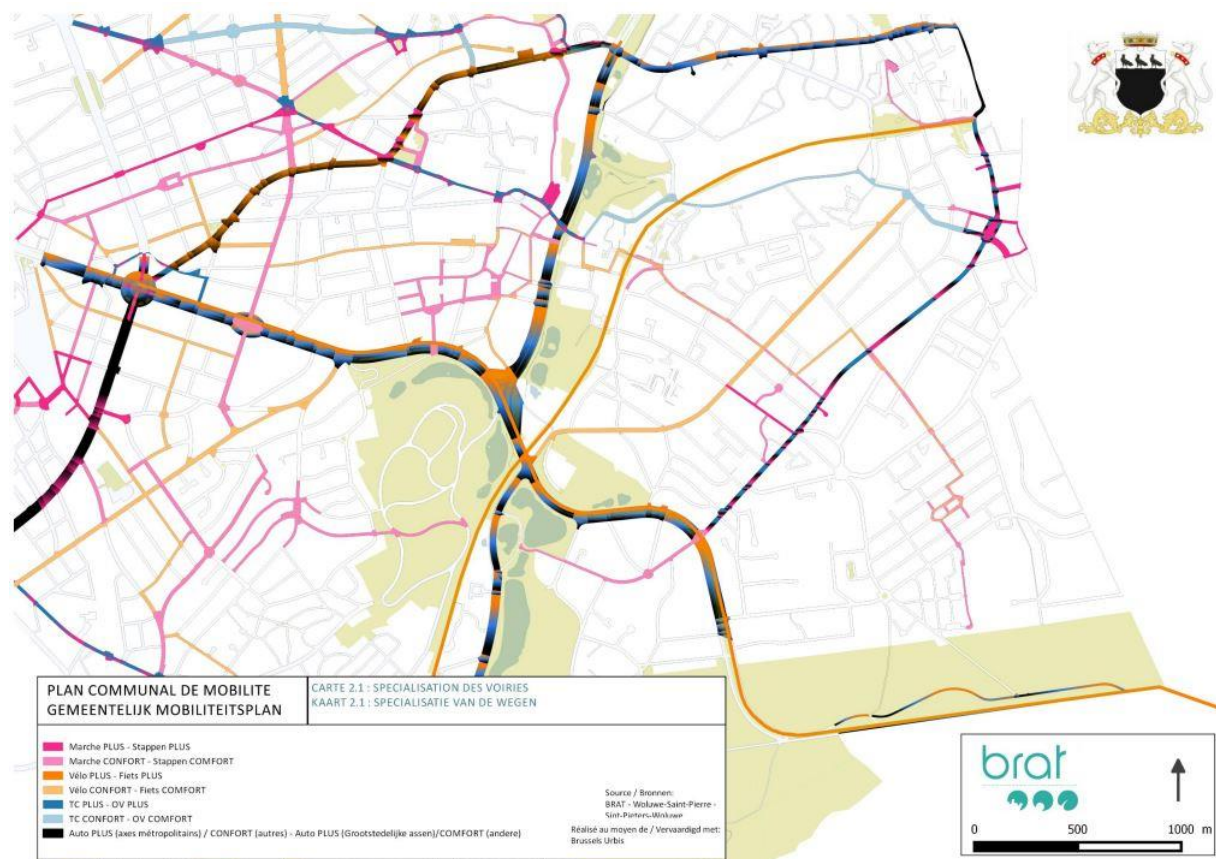
Welke gewenste stedelijkheid?

De wijk heeft voornamelijk de vorm van een groep weelderige woningen, omgeven door een heg of door een ondoorzichtige omheining en vaak met beschermende uitrusting die hen isoleert van het omliggende stedelijke weefsel.

Desondanks is het geen gesloten, veilige buurt of zelfs maar een "gated community" (voorbeeld: square du Bois (square des miljardairs)). Alle straten zijn toegankelijk voor het publiek.

De voorschriften van het PPAS-project moeten het behoud mogelijk maken van een typologie van de gebouwde omgeving in open orde, met een beredeneerde dichtheid en ingeschreven in een overwegend plantaardige context. De PPAS vertaalt ook:

- voortdurende verbetering van de openbare infrastructuur (stoepen) om zachte mobiliteit te bevorderen en wandelpaden die de verschillende groene ruimten met elkaar verbinden;
- de keuze van hekken voor de eigendommen die bijvoorbeeld de voorkeur geven aan de aanwezigheid van heggen in tegenstelling tot de onbegaanbare en minerale muur.



Figuur 8 : GM – Specialisatie van wegen : Lopen Confoort – Generaal Baron Empainlaan en Putdaallaan | Brat | Jan 2017

De gemeente Sint-Pieters-Woluwe heeft een hoge vergrijzingsgraad, seniorengraad en afhankelijkheidsratio (bron: IBSA.brussels, focus op Sint-Pieters-Woluwe, 2016, p. 6). Volgens de monitoring van de wijken van Brussel heeft de wijk Putdael een veel hoger percentage ouderen (van 65 jaar tot meer dan 80 jaar) dan het regionale gemiddelde. De vergrijzingsgraad is ook meer dan twee keer hoger dan het regionale gemiddelde in 2019 (128,17% tegenover 57,45%) (Statbel in monitoringdesquartiers.brussels, 2019).



Dit roept vragen op over verschillende gemeentelijke uitdagingen op wijkniveau. Hierbij kan gedacht worden aan het behoud van de kwaliteit van de leefomgeving in de wijk terwijl tegelijkertijd nieuwe bewoners worden aangetrokken, en meer specifiek jonge huishoudens.

Deze uitdagingen zijn niet uitsluitend de verantwoordelijkheid van de wijk Putdael, maar maken deel uit van een bredere reflectie over de relatief hoge vergrijzing van haar inwoners, de gevolgen ervan voor de evolutie van de bestaande gebouwen en de aanvaardbare context in termen van dichtheid qua oppervlakte en aantal woningen.

Daarom zal de ontwikkeling van het BBP de mogelijkheden van woningontwikkeling bevragen door middel van voorschriften die de mogelijkheden voor de opdeling van grote percelen en grote huizen en hun behoud (opdeling, kangoeroewoning, woongemeenschap...) behandelen. Deze voorschriften zouden een betere aanpassing van de gebouwen aan de veranderingen in de gezinssamenstelling en een betere energieprestatie van de woningen mogelijk moeten maken.

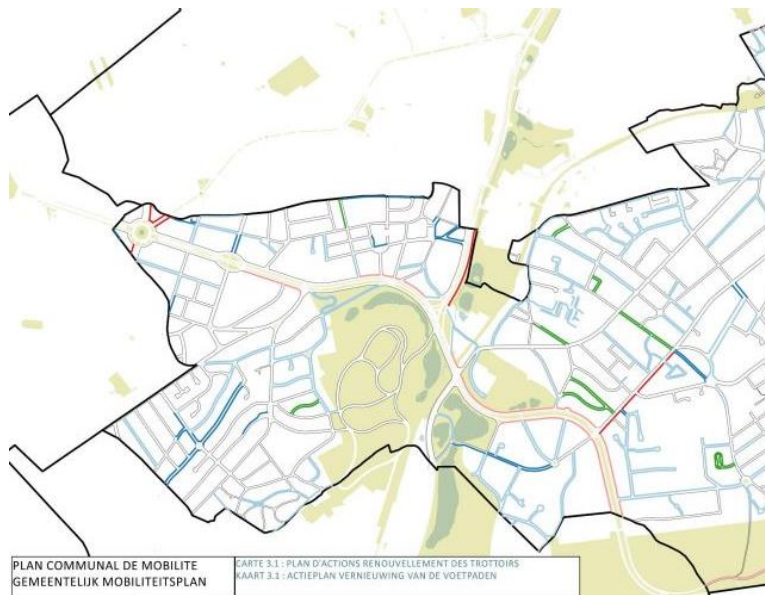
Deze kwesties moeten worden gedeeld door middel van een participatieve aanpak en overleg met de bewoners van de wijk.

Mobiliteitskwesties

De hele wijk ligt in een 30 km/u zone in overeenstemming met het gemeentelijke mobiliteitsplan (Kaart A6: belangrijkste verkeersgeneratoren - Brat, maart 2015). De wijk wordt omringd door twee regionale wegen: de Tervurenlaan en de Vorstlaan, voorbij de Mellaerts vijvers.

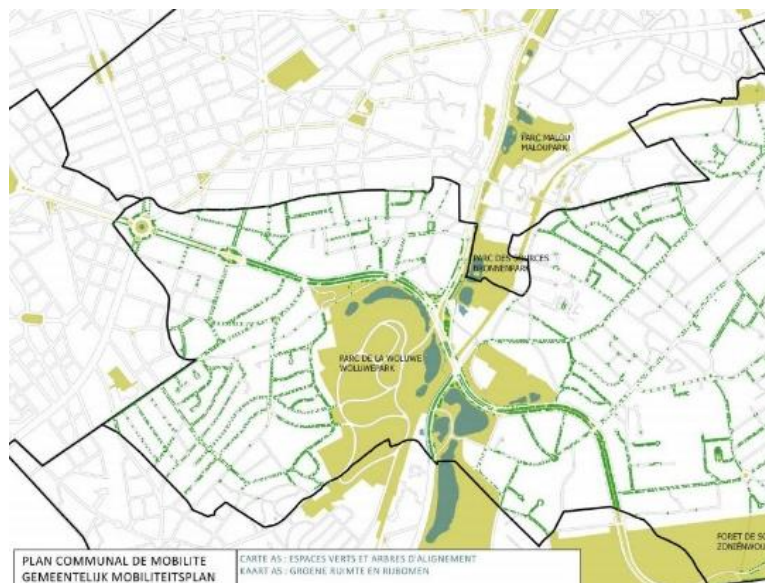
De aanwezigheid van deze twee belangrijke assen, en met name de Tervurenlaan, markeert een onderscheid in de wijk tussen relatief goed bereikbare percelen in de buurt van de "bestaande hoogwaardige openbaar vervoerlijn" en percelen die voornamelijk toegankelijk zijn met de auto en minder goed bereikbaar zijn met het openbaar vervoer. Dit punt is essentieel bij de beoordeling van elk project binnen het onderzochte gebied.

Wat betreft zachte mobiliteit heeft het Gemeentelijk Mobiliteitsplan (GMP) opgemerkt dat de breedte van de trottoirs een aanzienlijke grasstrook heeft ten opzichte van de ruimte bestemd voor voetgangers. Het GMP voorziet in hun herinrichting op korte termijn. Het zou echter interessant zijn om voldoende ruimte te behouden voor de aanplant van inheemse plantensoorten om ecologische corridors te creëren. Op deze manier zou de Lothierlaan, die de verbinding vormt tussen het parkgebied van het Val Duchesse-domein en het Zoniënwoud, deze ecologische verbinding kunnen verzekeren.



- Gemeenschappelijke trottoirs worden op korte termijn herontwikkeld
- Regionale trottoirs worden op middellange termijn herontwikkeld
- Gemeenschappelijke trottoirs worden op middellange termijn herontwikkeld

Figuur 9 : GM – Actieplan trottoirvernieuwing: Avenue Général Baron Empain | Brat | Januari 2017



- Uitlijning bomen

Figure 10 : GM – Groene ruimtes en bomen langs de weg | Brat | Jan 2017



Het erfgoed om te behouden

De wijk bevat geen geclassificeerde of op de lijst van bewaring ingeschreven eigendommen.

Het omvat verschillende gebouwen die zijn opgenomen in de wetenschappelijke inventaris van het gebouwde erfgoed van de regio en waarschijnlijk deels zijn ingeschreven in het wettelijke register (gebouwd vóór 1932), waaronder:

- Tervurenlaan 361 - 363 - 365 - 399 - 415 - 417 - 419 - 429 - 435 - 439 - 441 - 453;
- Bloemenlaan 4 - 6;
- Generaal Baron Empainlaan 15 - 17;
- Sint-Janlaan 14;
- Putdaellaan 9;
- Zondagse Boslaan 10;
- Kolonel Daumerielaan, 9-11 - 13 - 15 - 17.

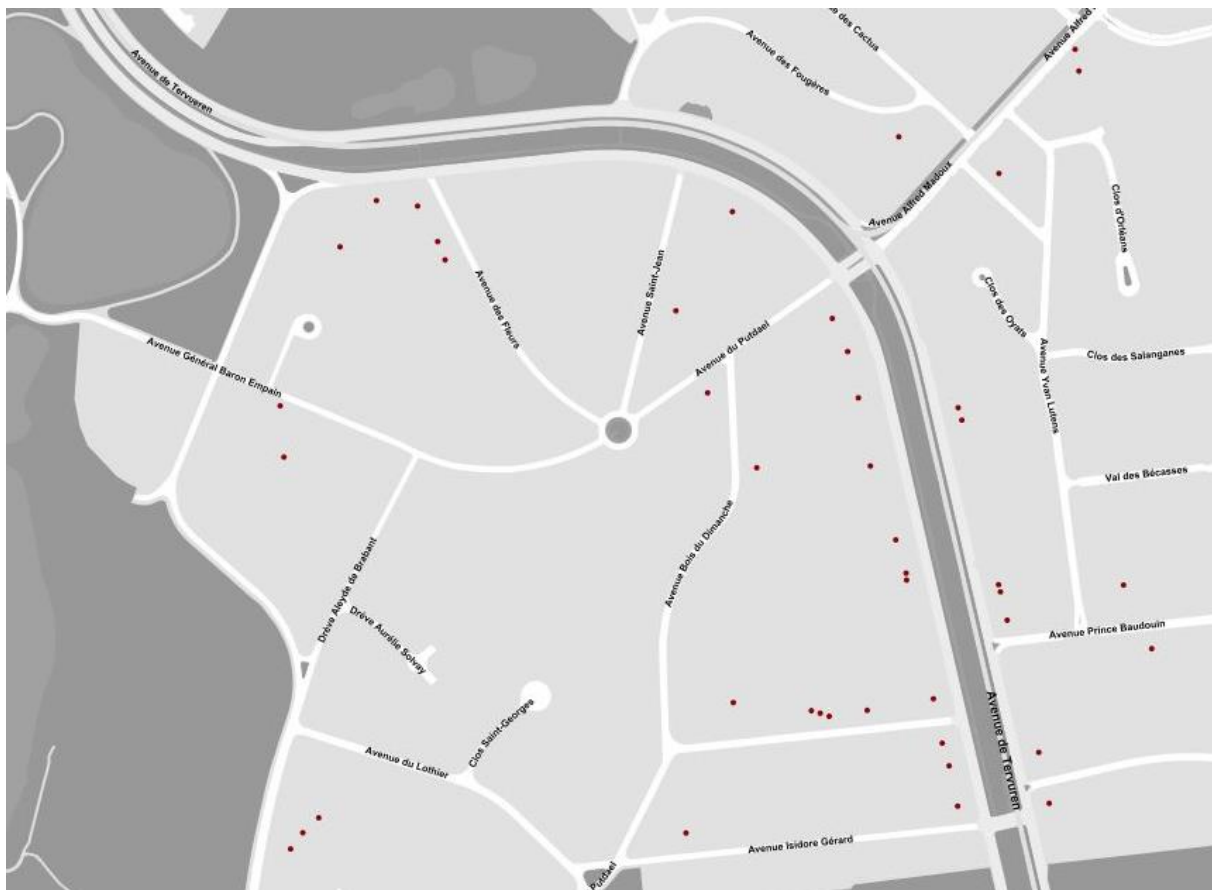


Figure 11 : Erfgoed: inventaris Irismonument | Brugis | Maart 2021

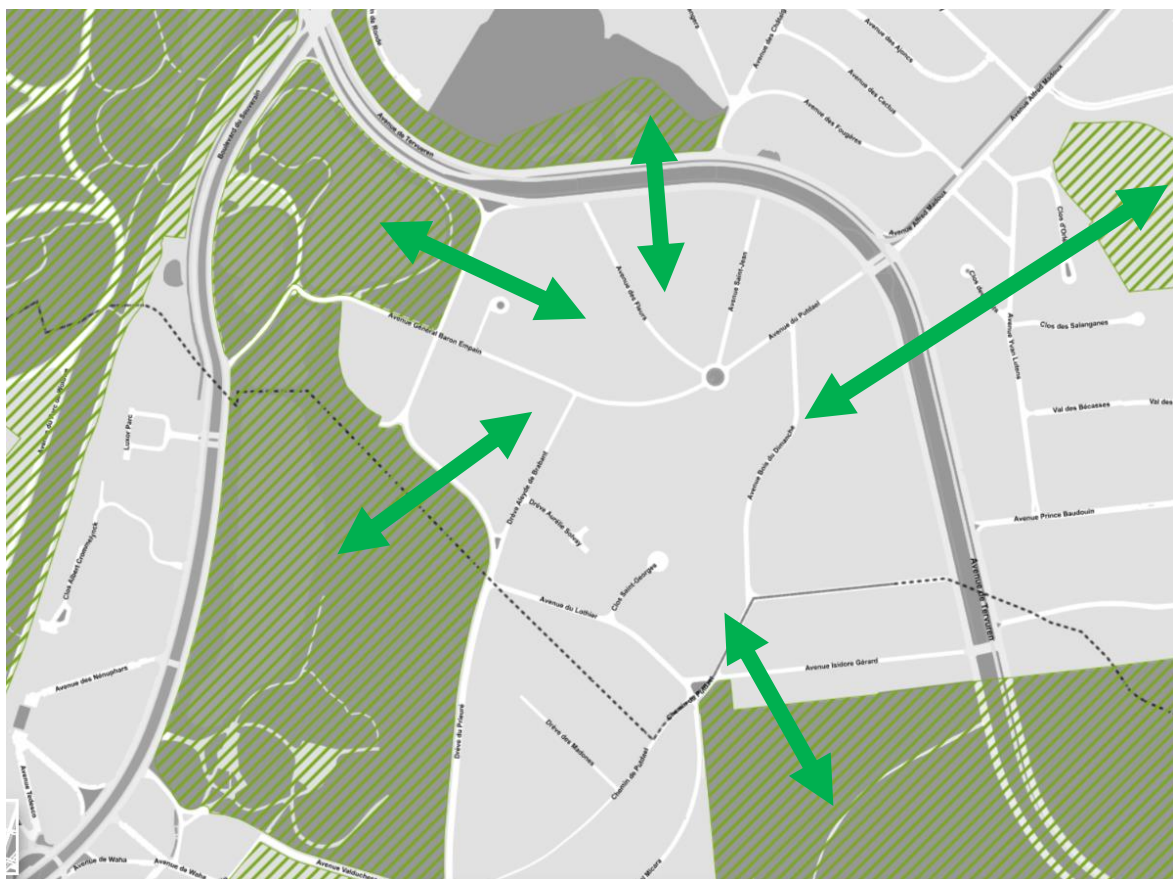
Het BBP-project zal bijzondere aandacht besteden aan het behoud van dit erfgoed. Aanvullend onderzoek zal worden uitgevoerd om het bouwjaar van de gebouwen te verifiëren en hun erfgoed- en energiewaarde te bepalen via raadpleging van de archieven van de Koninklijke Commissie voor Monumenten en Landschappen (KCML), de Directie Cultureel Erfgoed (DCE) en oude luchtfoto's van de wijk.



De wijk grenst ook aan de volgende beschermingszones:

- Een sitebeschermingszone: Hertoginnedal;
 - Een beschermingszone voor monument + archeologische site: site van het oorspronkelijke dorp Ouderghem (Hertoginnedal);
- Een beschermingszone voor ensemble + archeologische site: Hertoginnedal - kasteel, priory, entreegebouw, orangerie, Noorse chalet, oude waterhuishouding, oude begraafplaats;
Potentiële sites - archeologische atlas: zijtuin van het huis gelegen aan Putdaelweg 21, voortuin van de villa Sint-Janslaan 9.

Het natuurlijk erfgoed om te beschermen en te versterken



Figuur 12 : Natuurlijk erfgoed : Sites Natura 2000 | Brugis | Fev 2021

De wijk Putdael is omringd door verschillende NATURA 2000-gebieden "Het Zoniënwoud met de omringende bosgebieden en de vallei van de Woluwe", waaronder het landgoed Manoir d'Anjou, de Mellaerts-vijvers, het kasteeldomein Sainte-Anne, het Zoniënwoud, het Hertoginnedal-domein en het Parmentierpark. Deze grenzen direct aan het onderzochte gebied vanwege potentiële verbindingen en hun invloedszone van 60 meter.

Het BBP-project moet deze ecologische verbindingen versterken en ook het groene netwerk waarborgen. De identificatie van deze ecologische verbindingen op wijkniveau zal bijdragen aan de evaluatie en herstel van de biodiversiteit en ecosysteemdiensten. Het kan drie soorten ecologische



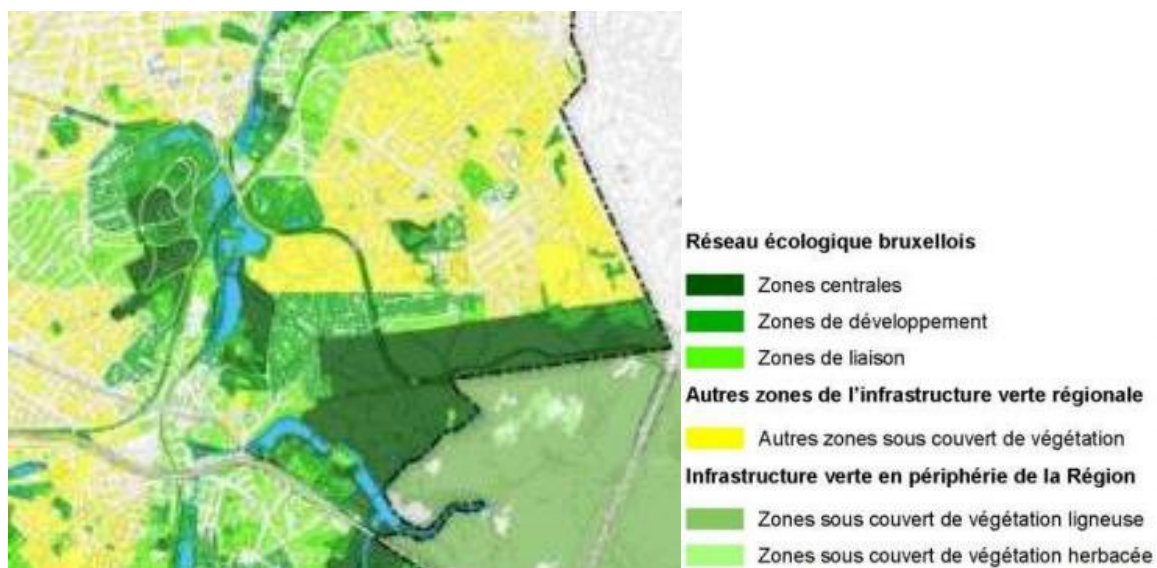
verbindingen identificeren om de kenmerkende natuurlijke omgevingen met hoge biologische waarde met elkaar te verbinden:

1. loofbossen;
2. graslanden en gerelateerde omgevingen;
3. het hydrografisch netwerk.

À cette occasion, il sera aussi réalisé quelques analyses phytosanitaires générales et globales des massifs d'arbres. Un diagnostic visuel sera réalisé sur chaque massif d'arbres inscrit dans le domaine public, afin de connaître précisément leur situation, leur état (physiologique, sanitaire, mécanique) et d'identifier les interventions et éventuelles analyses complémentaires qu'il conviendrait de réaliser afin d'assurer une bonne gestion de ce patrimoine. L'ensemble des résultats de chaque diagnostic sera compilé dans une base de données et disponible sous forme de fiches individuelles pour chaque sujet.

Le bon aménagement des zones intermédiaires, entre les différents biotopes existants (forêt, lisière forestière, étangs, plans d'eau), est essentiel pour protéger les différentes espèces présentes sur le site et pour assurer un maillage écologique cohérent à l'échelle régionale.

La liaison écologique entre la forêt de Soignes et le Domaine Val Duchesse, située dans le périmètre d'étude, devra alors être assurée. Cette dernière est mise en avant par le Plan Nature de 2016 en tant que zone de développement¹.





Figuur 13 : Ecologisch netwerk Brussel | Leefmilieu Brussel – IBGE – op de basis van Van den Balck (2011) | PRN | Avr 2016

Het GPDO benadrukt ook de bescherming van het groene netwerk door de creatie van "vergroeningszones". Het onderzochte gebied bevindt zich in zone C: "bescherming van de groene stad van de tweede kroon". Deze zone geeft prioriteit aan het behoud van het "groene karakter en de kwaliteit van de omgeving van het gebouwenbestand, ondanks verdichtingsprocessen" (Rapporten over de staat van het milieu - environnement.brussels, december 2015). Een ander element van het groene netwerk is de identificatie van zones voor "versterking van de ecologische connectiviteit", voornamelijk gelegen tussen de Natura 2000-gebieden.

¹ « Zone de développement : site de moyenne valeur biologique ou de haute valeur biologique potentielle qui contribue ou est susceptible de contribuer à assurer le maintien ou le rétablissement dans un état de conservation favorable des espèces et habitats naturels d'intérêt communautaire et régional » PRN, Avril 2016

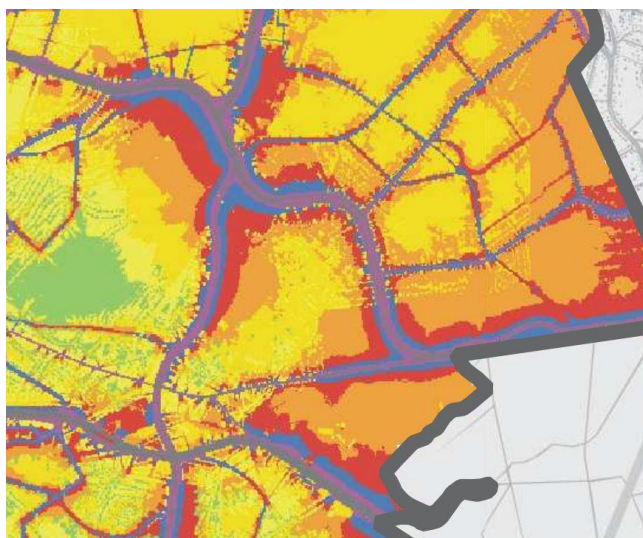




-  Vergroening gebied
-  Versterking van ecologische connectiviteit

Figuur 14 : Groene en blauwe mazen: vergroeningszone en versterking van de connectiviteit van het ecologisch netwerk | GPDO | 2018

Het is belangrijk om het groene netwerk te behouden en te versterken, aangezien dit veel voordelen heeft voor zowel mensen als inheemse soorten. Deze laatste worden vaak bedreigd om verschillende redenen, zoals geluidsoverlast (verkeer) en lichtvervuiling (verlichting van wegen).

Daarom zal het BBP-project aandacht besteden aan het respecteren van ecologische verbindingen door het verdichten van gebouwen op geschikte locaties voor bewoning, die ver weg liggen van deze verbindingzones.



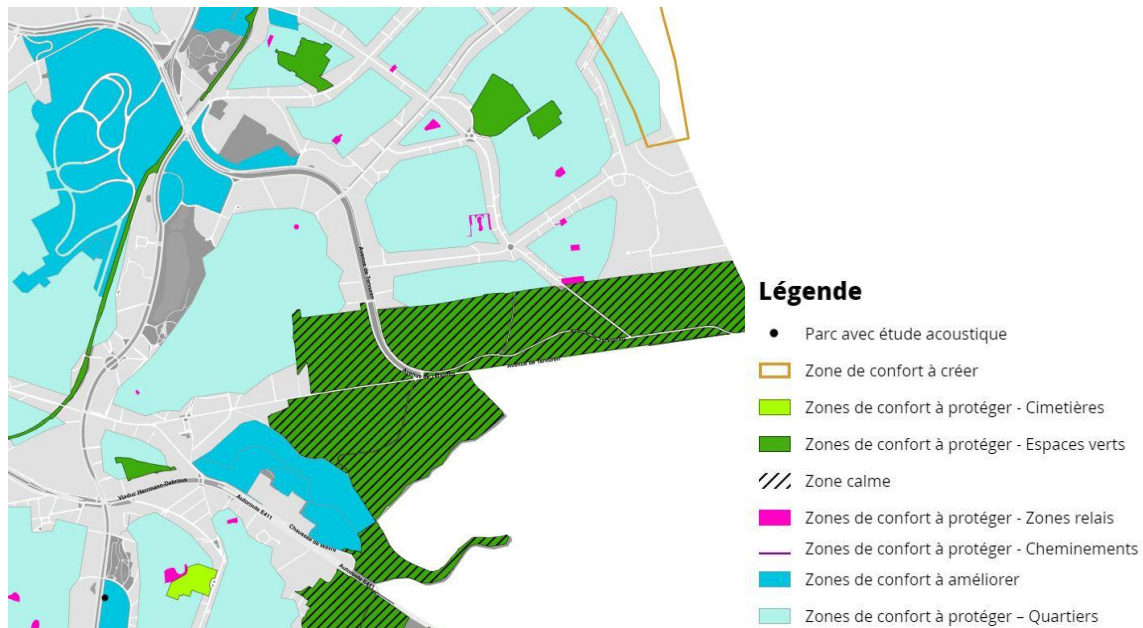
- Niveau moyen annuel / Gemiddeld jaarniveau**
 Selon l'indicateur - Volgens indicator Lden (Day / Evening / Night)
- Lden**
-  < 45 dB(A) Très calme / Heel Stil
 -  45 - 50 dB(A)
 -  50 - 55 dB(A) Calme / Stil
 -  55 - 60 dB(A)
 -  60 - 65 dB(A) Bruyant / Lawaaiig
 -  65 - 70 dB(A)
 -  70 - 75 dB(A) Très bruyant / Heel lawaaiig
 -  > 75 dB(A)

Figuur 15 : Geluidsmapping (multi-exposure) | Leefmilieu Brussel | 2016

Om te voldoen aan de Richtlijn 2002/49/EG inzake de beoordeling en het beheer van omgevingslawaai heeft Brussel Leefmilieu in 2010 een onderzoek uitgevoerd om akoestische en stedenbouwkundige criteria te bepalen om "stille zones" in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest te definiëren. De actiestrategieën van Brussel Leefmilieu zijn gericht op het valoriseren, promoten en beschermen van deze zones (openbare ruimtes, binnenplaatsen, enz.) en het handhaven van een kwalitatief geluidsniveau door middel van stedelijke inrichtingen (bufferzone, locatie en ontwerp van wegen, natuurlijke barrière, enz.) (Brussel Leefmilieu - BIM, Gepresenteerde dossiers, geluidsthema - 54. Stille zones en zones van akoestisch comfort in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest).



Ver verwijderd van de Tervurenlaan en tussen de Natura 2000-gebieden is een te beschermen comfortzone bepaald die het grootste deel van het plangebied van het BBP vertegenwoordigt (zie figuur 16).



Figuur 16 : Akoestische comfortzonestrategie: te beschermen comfortzone |BRAT, 2010 voor Leefmilieu Brussel | Update : Sep 2020

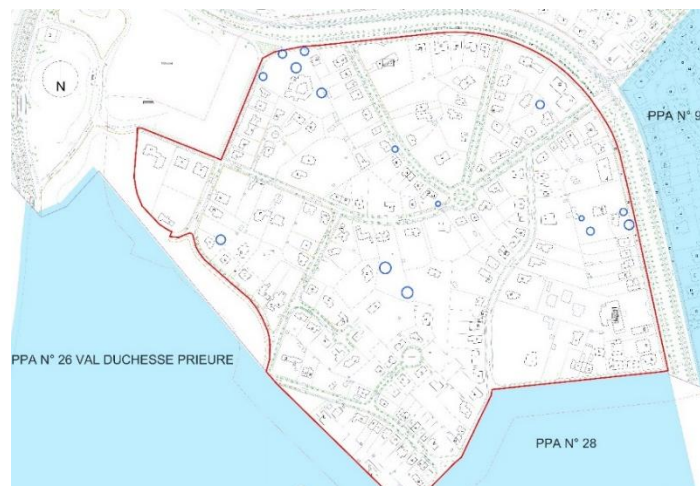
Het BBP-project zal de nadruk leggen op het belang van het minimaliseren van het kappen van bomen die natuurlijke habitats vormen en bijdragen aan het landschap van de wijk. Het zal met name het verbod op het kappen van geregistreerde bomen en het planten van invasieve soorten vermelden.

Opmerkelijke bomen die zijn geregistreerd in het onderzoeksgebied:

5 bomen op Tervurenlaan 361 (Hongaarse eik, esdoornbladige plataan, purperen beuk, gewone tamme kastanje, zomereik);

- 1 boom op Putdaellaan 2 (Amerikaanse rode eik);
- 2 bomen op Tervurenlaan 429 (Esdoornbladige es en Europese beuk);
- 1 boom op Tervurenlaan 427 (Blauwe Atlasceder);
- 1 boom op Zondagboslaan 10 (Italiaanse populier);
- 2 bomen op een perceel naast Aleyde de Brabantlaan 5 (Esdoornbladige plataan en zomereik);
- 1 boom op Marquis de Villalobarlaan 86 (Reuzensequoia);
- 1 boom op Bloemenlaan 28 (Arizona-cipres);
- 1 boom op Bloemenlaan 14 (Libanese cedar).

Figuur 17 : Implantatie van opmerkelijke bomen | Brugis | Maart 2021





De elementen van de bestaande situatie die het project wil veranderen

Het BBP-project, zoals uiteengezet in deze richtlijnen, beoogt de kwaliteiten van de bestudeerde wijk te behouden en te versterken, terwijl de geldende stedenbouwkundige plannen en regelgeving worden gerespecteerd. De analyse hiervan heeft de oriëntaties en doelstellingen van het BBP-project verduidelijkt. De opstelling van een MER zal een prioriteitsniveau definiëren tussen de verschillende stedelijke uitdagingen (biodiversiteit, dichtheid, enz.) volgens de verschillende zones van het gebied (Tervuerenlaan: structurerende as // Lothierlaan: ecologische verbinding).

Een eerste analyse van de wijk rechtvaardigt de ontwikkeling van een BBP om de toekomstige ontwikkeling ervan prospectief te beheersen. De opstelling ervan wordt gemotiveerd door de verschillende gemeentelijke en regionale uitdagingen en de bestaande kwaliteiten die behouden moeten worden. Het BBP-project moet een zekere flexibiliteit mogelijk maken voor toekomstige aanpassingen zonder de bestaande situatie te bevriezen.

In het kort zal de opstelling van het BBP-project de volgende thema's bestuderen:

- de uitbreiding van de bestaande gebouwen beheersen;
- het gebruik van kantoren (type bezetting en oppervlakte) en handel beheersen;
- de bestaande woningen renoveren en herstellen;
- de typologie-morfologie van de gebouwen redelijk ontwikkelen en zones identificeren met potentieel voor verdichting;
- de bestemming van de percelen die door ambassades en consulaten worden bezet, analyseren;
- het minimum percentage van permeabele zones in de zone van binnenplaatsen en tuinen kwantificeren;
- de maximale diepte van bebouwbare zones kwantificeren;
- het minimum percentage van plantzones op wooneigendommen kwantificeren;
- de omvang van de terugtrekkende en zijwaartse terugtrekkende zones bepalen;
- het kappen van hoogstammige bomen verbieden, tenzij de veiligheid dit vereist;
- reclame verbieden, met uitzondering van die voor de verkoop van gronden en gebouwen of voor de aanwezigheid van een vrije beroep;
- de bouw van carports die niet zijn geïntegreerd in het bestaande bouwkader begeleiden;
- de verdeling van bestaande gebouwen en nieuwe vormen van huisvesting begeleiden.