

PROJECT VOOR DE GEMENGDE ONTWIKKELING OP WITTE VROUWEN



Project voor de gemengde ontwikkeling op Witte Vrouwen

Memorandum van overeenstemming

Gelet op het Gewestelijk Plan voor Duurzame Ontwikkeling (GPDO),

Gelet op het Gewestelijk Bestemmingsplan (GBP),

Gelet op het Bijzonder Bestemmingsplan (BBP) « Witte Vrouwen »,

Gezien het door de Raad van Bestuur van de BGHM op 21 december 2017 goedgekeurde Masterplan « Witte Vrouwen »,

Gelet op de Gewestelijke beleidsverklaring 2019-2024,

Gelet op de gemeentelijke beleidsverklaring 2018-2024,

Gelet op de beheersovereenkomst die tussen het Brussels Hoofdstedelijk Gewest en de BGHM is gesloten voor de periode 2021-2025,

Het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, hierna « het Gewest », vertegenwoordigd door de heer Rudi VERVOORT, Minister-President, en mevrouw Nawal BEN HAMOU, Staatssecretaris van Huisvesting;

De Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij, hierna « de BGHM », vertegenwoordigd door mevrouw Bieke COMER, Voorzitter, en de heer Raphaël JEHOTTE, Ondervoorzitter en Afgevaardigd bestuurder;

De gemeente Sint-Pieters-Woluwe, hierna « de Gemeente », vertegenwoordigd door de heer Benoit CEREXHE, Burgemeester, de heer Alexandre PIRSON, Schepen, de heer Antoine BERTRAND, Schepen en Ondervoorzitter van OVM « Aan de Rand van het Zoniënwoud » en mevrouw Carine KOLCHORY, Schepen ;

Hierna genoemd de partijen, zijn het volgende overeengekomen:

0. DOELSTELLINGEN

Het doel van dit memorandum van overeenstemming is tussen de partijen afspraken te maken over de principes voor de ontwikkeling over een periode van 15 jaar van het terrein van de BGHM, Witte Vrouwenlaan te Sint-Pieters-Woluwe.

In een context van milieu-, klimaat- en gezondheids crisissen zal het project voor voorbeeldigheid zorgen op alle punten betreffende duurzame inrichting van de locatie – meer bepaald wat water- en energiebeheer betreft, materiaalkeuze, circulariteit, geluidsisolatie van de gebouwen, enz. Het is de bedoeling er een modelecowijk van de XXIe eeuw van te maken.

Deze ontwikkeling zal bijdragen tot het oplossen van het tekort aan woningen voor bescheiden inkomens in het Brussels Gewest. Het project zal ook zorgen voor de dimensies van gemeenschapsleven dat openstaat voor de omliggende wijken in een geest van ontsluiting van het gewestelijke huisvestingsbeleid.

1. PROJECT

Het project wordt ontwikkeld op het terrein van 9,3 ha.

De ontwikkeling is verdeeld in twee zones: een Zone 1 « Wonen » (5,0 ha) en een Zone 2 « Collectief leven » (4,3 ha) zoals in het bijgevoegde plan staat aangegeven.

i. Zone 1, bestemd voor wonen

Overeenkomstig het bestaande BBP zal Zone 1 zorgen voor de ontwikkeling van woningen volgens architecturale typologieën en een landschapontwerp die geïnspireerd zijn op het Masterplan 2017 en overeenkomstig de strengste energie- en leefmilieunormen.

Het project stemt overeen met een hedendaagse herinterpretatie van de tuinvijk.

De dichtheid van de projectontwikkeling stemt overeen met de dichtheden van de wijken « Mooibos » (P/S = 0,43) en « Sinte-Aleidis » (V/O = 0,54). Het project voorziet in een dichtheid van 0,44 op Zone 1.

Met uitzondering van de gebouwen aan de ingang van het terrein en aan de rand van het Woud, die niet hoger mogen zijn dan BV+3, stemmen de bouwhoogten en de typologie van de bouwwerken overeen met innoverende eengezinswoningtypes met aparte ingangen.

Volgens de bijgevoegde tabel worden er in totaal 200 woningen in die zone gepland. Overeenkomstig de wens om op het gehele perceel (d.w.z. 9,3 ha) een mix van woningen te ontwikkelen, worden 120 sociale woningen gepland die door de OVM worden beheerd en 80 middenklassewoningen die door Citydev worden beheerd. Van de sociale huurwoningen zal minimum 5% worden aangepast voor mensen met beperkte mobiliteit. De mix van woningtypes wordt ook gewaarborgd tussen de verschillende woonblokken in zone 1. Alle woningtypes worden gelijktijdig opgetrokken.

De financiering van de bouw van die woningen wordt verzekerd door de begrotingskredieten van het Gewest. Zij worden geraamd op +/- 50 miljoen euro inclusief belastingen.

Er wordt een wijkvoorziening van collectief belang gepland met een bruto bovengrondse oppervlakte van maximum 950 m². De bouw van een crèche en een buurthuis zal in dit verband als een prioriteit worden bestudeerd.

De financiering ervan kan worden verzekerd à rato van 5m² per door de OVM beheerde huurwoning, zegge 600m². De gemeente zal instaan voor het saldo van de financiering. De gemeente zal instaan voor het beheer, de uitbating en het onderhoud van deze uitrusting.

De projectontwikkeling plant geen winkels.

De verkavelingskosten worden door de BGHM gefinancierd.

Via het uitgebreide 101^e-programma kan de BGHM deelnemen aan de financiering van de gedeelde ruimten. Om de inrichting van die ruimten te verbeteren, wordt het project uitgevoerd met de medewerking van de bewoners via burgerinspraak. De gemeente zal de gemeenschappelijke ruimten beheren, uitbaten en onderhouden.

Deze nieuwe ecowijk wordt ontworpen en verwezenlijkt op basis van het door Leefmilieu Brussel opgestelde "referentiekader duurzame wijken – be sustainable".

De OVM zal instaan voor het ecologisch beheer van de groene ruimten op het terrein.

Het burgeroverleg met de omwonenden zal gedurende het hele verloop worden gewaarborgd, meer bepaald voorafgaand aan de door de BGHM ingediende aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning. Het participatieverloop zal parallel met het ontwikkelingsverloop van het architectuurproject (studies, plannen, enz.) worden uitgevoerd, zodra dit memorandum van overeenstemming is ondertekend.

Parallel met de indiening en tijdens de behandeling van de vergunningsaanvraag zal bijzondere aandacht worden besteed aan de voorlichting van de omwonenden en hun deelname aan het openbaar onderzoek. Op basis van het aan het openbaar onderzoek voorgelegde project zal de gemeente op eigen initiatief een openbare raadpleging organiseren om haar standpunt over de oriëntaties van het project te schragen.

De impact van het project, met name die welke betrekking hebben op de mobiliteit en het parkeren op en rond het terrein, zullen in detail worden geëvalueerd. Om de multimodale toegankelijkheid van het terrein te garanderen, zal de BGHM vóór de indiening van de aanvraag van een stedenbouwkundige vergunning een mobiliteitseffectenstudie laten uitvoeren. De conclusies van deze studie zullen worden gedeeld en besproken met de MIVB (met name de aansluiting van de lijnen 28, 36 en 44). In ieder geval zal het project een maximum aan gedeelde mobiliteitsmodi op het terrein omvatten en zal het zachte mobiliteit bevorderen. Er worden multimodale elektrische oplaadpunten gepland.

Timing voor de tenuitvoerlegging :

- tegen maart 2022: gunning van een opdracht van diensten om een volledig team van ontwerpers en effectbeoordelaars aan te stellen;
- studies en indiening van vergunningsaanvragen met het oog op een uitreiking in december 2023.

ii. Zone 2, bestemd voor het Gemeenschapsleven

Voor de duur van dit memorandum voorziet zone 2.1 in de ontwikkeling van een gebied dat bestemd is voor het "gemeenschapsleven". De ontwikkeling van zone 2.2 (non aedificandi-zone) wordt bepaald in aanvulling op zone 1 en zone 2.1. In zone 2.3 worden de bestaande volkstuinten en moestuinten behouden. De gemeente zal zorgen voor overleg met de uitbaters van die tuinen en moestuinten.

Zakelijke rechten

Bij de ondertekening van dit memorandum draagt de BGHM de zakelijke rechten van zone 2.1, in de vorm van een erfpacht van 15 jaar, over aan de Gewestelijke Grondregie.

De erfpachtovereenkomst voorziet bij de afloop in het volgende:

- een aankoopoptie tegen de geïndexeerde reële waarde voor de gemeente, uitvoerbaar gedurende de eerste 6 maanden van de laatste 12 maanden van de overeenkomst ;
- een aankoopoptie tegen de geïndexeerde reële waarde voor de Gewestelijke Grondregie, uitvoerbaar voor de volgende 6 maanden;
- ingeval geen enkele van de bovenvermelde opties wordt uitgeoefend, een verkoopoptie tegen geïndexeerde reële waarde door de Gewestelijke Grondregie voor de BGHM, uitvoerbaar voor een periode van 5 jaar vanaf het verstrijken van de erfpacht.

De waardering van de erfpacht en de aan- en verkoopopties gebeurt op basis van de raming van het Gewestelijk Aankoopcomité van Onroerende Goederen, met een constant stedenbouwkundig kader (d.w.z. rekening houdend met het bestaande BBP en het bouwpotentieel).

Beheer van zone 2.1

Om een open en participatief beheer te waarborgen, zal op initiatief van het Gewest een coördinatiestructuur worden opgericht om de financiering, de werking, het beheer en het voorlopige onderhoud van zone 2.1 te verzekeren. Volgens nog vast te stellen bestuursmodaliteiten zullen in deze structuur de overheidsinstanties (gewestelijke exploitanten, gemeente) en burgers samenwerken.

Het Gewest en de gemeente zorgen voor de financiering van de ontwikkeling van de activiteiten.

De structuur zal instaan voor de ontwikkeling van haar activiteiten in een logica van openbare dienstverlening in een geest van duurzaamheid en solidariteit en openheid ten aanzien van de buurtbewoners.

In het kader van een logica van sociale cohesie zal de structuur haar activiteiten zoveel mogelijk richten op de bewoners of toekomstige bewoners van zone 1 en de omliggende wijken.

Zonder exhaustief te zijn, zal de structuur het gebruik van de locatie aan derden kunnen uitbesteden om er de ontwikkeling van de volgende activiteiten te garanderen (niet-exhaustieve lijst):

- projecten met een culturele bestemming of die op sociale cohesie gericht zijn,
- productieve stadslandbouw (waarvan de verdeling terugvloeit naar de gemeenschap), pedagogisch en/of voor of van liefhebbers, met de steun van de facilitator "stadslandbouw" van Leefmilieu Brussel,
- projecten voor voedselverwerking en -distributie (solidaire markt, sociale kruidenierswinkel, sociaal restaurant)
- sociaal-professionele integratiekanalen,
- ...

Zone 2 wordt ontwikkeld in een logica van functionele mix aanvullend op Zone 1 en de omliggende wijken.

Timing voor de tenuitvoerlegging:

- Oprichting van de coördinatiestructuur tegen eind december 2021,
- Start van een projectoproep in 2022 en selectie van de beheerder(s) tegen de zomer van 2022.
- Overdracht van de zakelijke rechten en nemen van de opties tegen eind 2022.

2. MODALITEITEN VOOR DE TENUITVOERLEGGING

Er wordt een toezichtcomité opgericht, bestaande uit het Gewest, de BGHM, Citydev, de OVM en de gemeente. Het comité komt ten minste tweemaal per jaar bijeen om toe te zien op de tenuitvoerlegging van dit Memorandum van Overeenstemming. Zodra de werken worden aangevat, zal het toezichtcomité de bevoegde gewestelijke en gemeentelijke besturen betrekken.

De BGHM zal optreden als bouwheer. Het Gewest zal de ontwikkeling van beide zones financieren. De gemeente zal het overlegverloop coördineren en de plaatselijke projecten medefinancieren. De OVM zal instaan voor het eindbeheer van de woningen en voor het ecologische onderhoud van de groene ruimten.

Binnen de tien jaar na de ondertekening van dit memorandum wordt een evaluatie van de uitvoering ervan verricht. In dat stadium zullen de partijen beoordelen of het project in zijn huidige vorm moet worden voortgezet. Zone 1 blijft in ieder geval behouden met de bestemming «Wonen».

Namens het Brussels Hoofdstedelijk Gewest,

Rudi VERVOORT,
Minister-President

Nawal BEN HAMOU
Staatssecretaris van Huisvesting

Namens de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij,

Bieke COMER
Voorzitter

Raphaël JEHOTTE
Ondervoorzitter en Afgevaardigd bestuurder

Namens de gemeente Sint-Pieters-Woluwe,

Benoit CEREXHE,
Burgemeester

Alexandre PIRSON
Schepen

Antoine BERTRAND
Schepen en Ondervoorzitter van de OVM « Aan de Rand van het Zoniënwoud »

Carine KOLCHORY
Schepen

SUPERPOSITION PPAS / MASTERPLAN 2017



PROPOSITION MASTERPLAN



PROPOSITION ZONAGE

ZONE 2.2
0,78ha

ZONE 2.3
1,06ha

ZONE 1
5ha

ZONE 2.1
2,47ha



NOMBRE DE LOGEMENTS



TABLEAU COMPARATIF

	PPAS	MASTERPLAN 2017	DIFFERENCE	MASTERPLAN 2021 ZONE 1	DIFFERENCE
Zone A du PPAS					
typologie	immeuble à appartements	immeuble à appartements		immeuble à appartements	
superficie max par parcelle	850 m2	750 m2		450 m2	
superficie max batie	3800 m2	3800 m2	0	+/- 3800 m2	0
nombre max de logements	38	+/- 28	10 -	+/- 38	0
zone de recul sur alignement	min. 6m	2m sur la voie d'entrée		min. 6m	
zone latérales	10m	5m		10m	
profondeur de construction	12 à 20 m	12 à 15 m		12 à 20 m	
gabarit	8 à 12m	12 m		8 à 12m	
toiture	à versants	plate		plate	
lottissement	-	-		-	
<i>largeur des lots</i>	-	-		-	
<i>superficie des lots</i>	-	-		-	
<i>groupe des lots</i>	-	-		-	
<i>accès</i>	-	-		-	
Zone B du PPAS					
typologie	maison unifamiliales 2 ou 3 facades	maison unifamiliales 2 ou 3 facades		maison unifamiliales 2 ou 3 facades	
superficie max par parcelle	100 m2	67,2 m2		67,2 m2	
superficie max batie	3450 m2	5090 m2	1640 +	5780 m2	2330 +
nombre max de logements	24	+/- 42	18 +	+/- 43	19 +
zone de recul sur alignement	6 à 9 m	9 à 13 m		6 à 9 m	
zone latérales	min. 3m	min 3,8m		min. 3m	
profondeur de construction	10 à 15m	12 m		12 m	
gabarit	5,25 à 8,25m	6 à 9m		6 à 9m	
toiture	à versants	plate		plate	
lottissement					
<i>largeur des lots</i>	max. 7m (mitoyenne) / 11m (abouts)	5,60m		5,60m	
<i>superficie des lots</i>	max. 4,3a (mitoyenne) / 6,6a (abouts)	1,65a		1,65a	
<i>groupe des lots</i>	4 à 6 maisons	4 à 6 maisons		2 à 5 maisons	
<i>accès</i>	1 accès de 4m par immeuble	1 accès 2,70m par maison		1 accès 2,70m par maison	
Zone C du PPAS					
typologie	maison unifamiliales 2,3 ou 4 facades	maisons unifamiliales 2 ou 3 facade et immeubles villas		maisons unifamiliales 2 ou 3 facade et immeubles villas	
superficie max batissable par parcelle	150 m2	396 (immeuble villas) m2		150 m2	
superficie max batie	9400 m2	15200 m2	5800 +	+/- 10700m2	1300 +
nombre max de logements	47	+/- 110	63 +	+/- 88	41 +
zone de recul sur alignement	min. 6m	min 8,4m		min. 6m	
zone latérales	min. 4m	min 5m		min. 4m	
profondeur de construction	12 à 15m	15 à 18m		15 à 18m	
zone arrière	min. 10m	min 5,5m		min. 10m	
gabarit	5,25 à 8,25m	6 à 9m		6 à 9m	
toiture	à versants	plate		plate	
lottissement					
<i>largeur des lots</i>	8 à 10m (mitoyenne) / 11 à 15m (abouts)	5,60m		min 5,60m	
<i>superficie des lots</i>	3,2 à 8 a	moins		moins	
<i>groupe des lots</i>	1 à 5 maisons	8 à 12 maisons		1 à 5 maisons	
<i>accès</i>	1 accès 4m par immeuble les accès à différents immeubles peuvent être groupés	1 accès mutualisé avec parking enterré		1 accès mutualisé avec parking enterré	
Zone D du PPAS					
typologie	maisons unifamiliales isolées	maisons unifamiliales 2 ou 3 facade et immeubles villas		habitats groupés isolées	
superficie max par parcelle	300 m2	396 (immeuble villas) m2		300 m2	
superficie max batie	7200 m2	+/- 17000m2	9800 +	+/- 2000m2	2900 -
nombre max de logements	23	+/- 170	147 +	+/- 32	9 +
zone de recul sur alignement	min. 6m	min 6m		min. 6m	
zone latérales	min. 6m	min 4m		min. 6m	
profondeur de construction	-	18m		-	
gabarit	5,25 à 8,25m	6 à 9m		6 à 9m	
toiture	à versants	plate		plate	
lottissement					
<i>largeur des lots</i>	-	-		-	
<i>superficie des lots</i>	8 à 25 ares	moins		moins	
<i>groupe des lots</i>	1	jusque 8		1	
<i>accès</i>	1 accès de 4m par immeuble	1 accès max de 4m par immeuble		1 accès de 4m par immeuble	
TOTAL	132	350	218 +	201	69 +