

Witte Vrouwen - 29/11/2021

Informatievergadering: burgerparticipatieverloop

Aanwezig:

1. Nicolas Hemeleers (CityTools - Jurist, stedenbouwkundige)
2. Sigried Kellens (CityTools - Architect, stedenbouwkundige)
3. Nawal Ben Hamou (Gewest- Staatssecretaris van Huisvesting)
4. Benoit Cerexhe (Sint-Pieters-Woluwe - Burgemeester)

A. PRESENTATIE VAN HET VOORSTEL VOOR DE BURGERPARTICIPATIEMETHODE (40')

De BGHM stelde CityTools via openbare opdracht aan om voor de burgerparticipatie in te staan. CityTools legt aan de vergadering uit welke methode er voor die burgerparticipatie wordt voorgesteld. Zie PowerPoint.

B. VRAGEN EN ANTWOORDEN

1. **Buurtbewoner 1** : Ik heb zo de indruk dat het project al vastligt. Ik dacht dat dit hier een participatievergadering was. Allemaal goed en wel die 120 woningen. Ik zie dat er geen weg is en dat het BBP dus gewijzigd moet worden. Dat zal tijd kosten. Niemand weet of er op het andere deel gebouwd zal worden (zone 2). Over 10, 15 jaar kan de gemeente zone 2 overkopen (dat staat in het memorandum van overeenkomst). Maar wat gebeurt er als de gemeente de aankoop niet wenst of niet kan doen? Wat gebeurt er dan met zone 2? Er kan en er zal daar gebouwd worden! Ik vind dat er wat meer over mobiliteit gesproken moet worden. De burgemeester heeft altijd gezegd dat het BBP een wapen was tegen de ontwikkeling van het project.
2. **Buurtbewoner 2** : In de slides staat de uitreiking van de vergunning gepland voor eind 2023. Hoe slagen jullie erin om zo'n precieze datum te bepalen? Door te extrapoleren? Als je als privé partij een vergunning moet laten regulariseren, duurt dat 2 jaar. Jullie timing is te nipt. Tenzij je er natuurlijk vanuit gaat dat het project al aanvaard is. Wat doe je met het wegennet? De 4 sociale woninggebouwen in de Witte Vrouwenlaan staan als een tang op een varken in het landschap. Ik hoop dat er geen andere soortgelijke torenggebouwen worden opgetrokken of dat de pil niet wordt verguld met een verdieping minder.
3. **Buurtbewoner 3** : Waarom raadpleeg je de toekomstige gebruikers van de locatie en van de woningen niet om na te gaan waaraan zij het meeste behoefte hebben ?

4. **Buurtbewoner 4:** Ik stel tot mijn verbazing vast dat alles al beslist is. Waarover kunnen we het nog hebben? Het project richt zich op een verkaveling van de Witte Vrouwen, dat is beslist! Dit is een laatste stuk landbouwgrond in Brussel. Voeding wordt van steeds verder aangevoerd. Met tuinen kan je een bevolking voeden. Met dit project gaan we de tegenovergestelde richting uit. In 1940-1945, toen de Tweede Wereldoorlog volop woedde, plantte men aardappelen op de Noord-Zuidverbinding en werd het Jubelpark opengebrouwen om er gewassen te telen. Het lijkt me waanzin om op de Witte Vrouwen site woningen te bouwen en het voor iets anders te bestemmen dan als landbouwgrond. Gelet op de klimaatverandering is dit niet het moment om te bouwen, maar om onze landbouwreserves te beschermen. Het lijkt me moeilijk om op dat perceel te bouwen en de functie van het terrein, dat momenteel als landbouwgrond wordt gebruikt, te wijzigen. Als we willen eten, zullen we grond nodig hebben. Ik zie niet in waarom er gebouwd moet worden, het is niet meer het moment om bodems ondoorlaatbaar te maken en nog te gaan bijbouwen! Deze site, deze grond beschermen is prioritair. Er zullen hydrogeologische problemen ontstaan. Er moet op korte termijn worden gedacht. Bovendien zijn er een heleboel sociale woningen die nog gerenoveerd moeten worden en kantoren die herbestemd kunnen worden tot woningen. Dat moet allemaal bekeken worden. Woningen of kantoren renoveren zou de meest logische oplossing zijn.
5. **CityTools:** U zegt dat alles al beslist is. Het project is opgenomen in het memorandum van overeenstemming tussen het Gewest, de Gemeente en de woningmaatschappij. Dat memorandum van overeenstemming vormt het kader voor de besprekingen en is openbaar. Het werd voorgesteld tijdens de vorige informatievergadering van 23/09/2021. Het kader stelt een zone 1 voor die bestemd zou worden voor de bouw van sociale woningen en middenklassewoningen en een zone 2.1, 2.2 en 2.3 waarop niet zal worden gebouwd. Waar het in de burgerparticipatievergaderingen over gaat, is hoe er binnen dat kader gebouwd moet worden, welke activiteiten er zullen worden ingericht in zone 2, welke besprekingen er nog moeten worden gevoerd over de inrichting van deze site. Er zijn een heleboel onderwerpen die nog besproken moeten worden. Wat de stedenbouwkundige vergunning en de termijnen betreft, zijn de ambities groot. Er zullen vast nog onvoorziene omstandigheden opduiken, maar we willen vooral vooruit. Bovendien heeft de BGHM al een jarenlange ervaring op het vlak van de termijnen en het aantal dagen. CityTools onthoudt ook uw idee om de toekomstige gebruikers te betrekken bij de denkoefening over de ontwikkeling van de site.
6. **Buurtbewoner 5:** Er is misschien nog een zekere marge wat het deel woningen betreft. In de uiteenzetting over de burgerparticipatie is er daarentegen geen sprake van een moment waarop de buurtbewoners kunnen stemmen na afloop van de ontmoetingen en besprekingen. Ook over de aangrenzende gemeente Kraainem wordt niet gesproken, terwijl het aspect mobiliteit nochtans een impact heeft op de wijk.

7. **Benoit Cerexhe (Burgemeester van Sint-Pieters-Woluwe)**: Ik heb de indruk dat we hier de voorstellingsvergadering van september nog eens dunnetjes overdoen. Waarom onderschrijft de gemeente dit memorandum van overeenstemming:
- a. De buurtbewoners zullen bij alle stappen van de ontwikkeling betrokken worden;
 - b. Witte Vrouwen een landbouwterrein? Neen. Het is een bouwterrein. Er zijn in het verleden heel wat voorstellen gedaan voor de verstedelijking van deze akker: eerst 1000 woningen, wat werd teruggebracht naar 650 en vervolgens naar 450, om uiteindelijk uit te komen bij een masterplan voor 350 tot 450 woningen in 2017. Om mobiliteitsredenen en gelet op de dichtheid, enz. verstrekke de gemeente een negatief advies over die 350-450 woningen.
 - c. De gemeente wil dit project en het memorandum van overeenstemming verdedigen, want het alternatief - een RPA met opheffing van het huidige BBP - kan door het Gewest zomaar worden uitgevoerd zonder dat onze en uw mening daarover wordt gevraagd.
 - d. Het is de eerste keer in de geschiedenis van dit terrein dat er voor de wijk zo'n evenwichtig project aan de gemeente wordt voorgesteld zonder dat het BBP wordt opgeheven.
 - e. Er is een constructieve samenwerking met het Gewest en de Gemeente. Aan de belangrijkste doelstellingen die de Gemeente had vooropgesteld, werd ook gehoor gegeven.

De gemeente begrijpt de ongerustheid van de buurtbewoners over de zones die onbebouwd zullen blijven. Ik verneem dat mensen bang zijn dat er binnen 15 jaar toch op gebouwd zal worden en dat het project op die manier versnipperd raakt. Alle akkoorden zullen echter waterdicht worden vastgelegd in overeenkomsten. Er zal niet worden gebouwd op het tweede deel.

Wat de aankoop betreft, heeft de Gemeente, na die 15 jaar, gedurende 6 maanden een voorkeursrecht voor de aankoop van deze zone. De Gemeente trekt de nodige middelen uit opdat de toekomstige meerderheden het terrein zouden kunnen aankopen. Daar worden allemaal overeenkomsten over gesloten.

Ik zal ervoor zorgen dat de buurtbewoners worden gerustgesteld over dit aankoopakkoord. In het memorandum van overeenstemming staat ook dat we een echte volksraadpleging zullen organiseren eens alle verschillende studies, waaronder die over de mobiliteit, zijn uitgevoerd en we een duidelijker beeld hebben van de doeleinden van het project en de activiteiten op de verschillende delen van het terrein.

8. **Buurtbewoner 6**: Ik zou zeker willen zijn dat er geen speelruimte meer is op het vlak van de woningen.
9. **Buurtbewoner 7**: Ik heb het tijdstip van de stemming van de volksraadpleging nergens gezien in de planningsen of op de slides. Die stemming is voor mij het belangrijkste punt in dit project. Het budget werd niet vermeld. Kunnen er

kwaliteitsvolle woningen worden opgetrokken met € 50.000.000? Er moet gesproken worden over de bouwhoogte, het aantal woningen. De aangrenzende gemeenten (met name Kraainem) worden niet opgenomen als stakeholders in de besprekingen.

10. **Buurtbewoner 8:** De toekomstige kopers en huurders zullen op 300 m hoogte vliegtuigen over zich heen krijgen, aangezien we ons onder een aanvliegroute van landingsbaan 1 van Zaventem bevinden. Volgens de WHO vormen vliegtuigen die op die hoogte met 45 decibel overvliegen een ernstige bedreiging voor de gezondheid van de toekomstige huurders en eigenaars. Ik hoop dat de bouwheer de toekomstige bewoners over dat probleem zal inlichten, want het zou kunnen leiden tot beroepen wegens verborgen gebreken.
11. **Buurtbewoner 9:** Het project stelt woningen voor met 4, 5 slaapkamers. Hoeveel bewoners zal de site tellen?
12. **Inwoner van Kraainem en gemeenteraadslid van Kraainem:** Wat is de impact op het vlak van mobiliteit voor de wijk en voor onze aangrenzende gemeente? Ik zou als buurtbewoner en gemeenteraadslid van Kraainem graag betrokken worden bij de besprekingen. Ik zou het ook graag hebben over de zachte mobiliteit. Ik vind de timing voor de hydrogeologische studie te kort.
13. **Buurtbewoner 10:** Hoe willen we deze veranderingen beheerd zien? Ik ben tegen het project, maar we moeten toch vooruit. Waarom worden er geen bewijzen en garanties gegeven aan de buurtbewoners? De Gemeente stelt ons nog enigszins gerust, maar het Gewest niet. De Regering behandelt ons niet correct. Ze luistert niet echt naar ons, hoe kunnen we haar dan vertrouwen? De Gemeente en het Gewest moeten een signaal geven en de hand uitsteken. Om u te geloven, moeten we bewijzen hebben. Bijvoorbeeld:
 - a. De mensen geruststellen over de aankoop van zone 2.
 - b. De bouwhoogten opnemen, bij wijze van eerste uitgestoken hand.
 - c. Zone 2.1, die momenteel bebouwbaar is, declasseren tot landbouwgebied. Op die manier kan er open kaart worden gespeeld en het zal de gemeente minder kosten.
 - d. Een budget hebben voor mobiliteit, want momenteel is er geen enkel budget voorzien. Om echt in debat te kunnen gaan en op die manier te kunnen bepalen waar we kracht kunnen zetten, zal er tijdens de volgende vergaderingen een bedrag moeten worden voorgesteld aan de buurtbewoners.
Voorbeeld: als er geen enkel budget is voorzien, zal het aantal bussen op lijn 36 niet verhogen, terwijl de dichtheid van de wijken wel toeneemt. Hoe moeten al die nieuwe bewoners bus 36 nemen tijdens de spitsuren?
 - e. De MIVB toevoegen als stakeholder in de mobiliteitsstudie. Voorbeeld: als er al 7 jaar niets gebeurt met het Uberdossier en er niet wordt ingegaan op onze verzoeken in verband met de uurregeling van bus

36 (niet genoeg bussen rond 23 uur).

14. **CityTools**: We hebben momenteel nog niet op alles een antwoord. We staan nog maar aan de start van het verloop om de gegevens te verzamelen. Later zal er tijdens de studies ook een analyse worden gemaakt op basis van uw opmerkingen en de vastgestelde feiten. Wat de mobiliteitsstudie betreft, zal er een ter zake gespecialiseerd bureau worden aangesteld dat alle stakeholders zal raadplegen.
15. **Nawal Ben Hamou (Gewest - Staatssecretaris voor Huisvesting)**: Er zijn vergaderingen gepland met de Minister van Mobiliteit en de Minister die verantwoordelijk is voor de vluchten over Brussel.
 - a. Wat de mobiliteit betreft, kunnen we nog geen antwoord geven, want we hebben de resultaten van de studie nog niet. Het is de mobiliteitsstudie die het budget zal bepalen en niet omgekeerd. Het is ook normaal dat Kraainem betrokken wordt. Dat is evident.
 - b. Wat de budgetten betreft: je kan verschillende budgetten niet zomaar met elkaar vergelijken. Het budget voor fietspaden is niet hetzelfde als dat voor de ontwikkeling van woningen.
 - c. Wat het vertrouwen betreft: We houden rekening met al uw opmerkingen. U heeft daar uw twijfels over. We noteren uw opmerkingen en zullen ze opnemen in de verschillende studies. U kan ons vertrouwen. U heeft al vertrouwen in uw burgemeester, aangezien u hem verkozen heeft.
16. **CityTools**: De kern van het project zijn net de onderwerpen die u, de buurtbewoners, hier aan de orde stellen. En die onderwerpen zullen uiteraard de basis vormen van de besprekingen tijdens de verschillende ontmoetingen en workshops waaraan u zal deelnemen. Alle onderwerpen zullen in detail worden besproken. We gaan vanavond niet alles regelen. Doe gerust voorstellen voor de participatieve methodologie.
17. **Buurtbewoner 11**: 3 essentiële vragen, want het bedrag van 50 miljoen euro kan beter worden besteed aan renovatie dan aan nieuwbouw:
 - a. Is er behoefte aan woningen in Brussel? Ja !
 - b. Moet er een akker worden gebetonneerd? Nee !
 - c. Zijn er andere oplossingen? Ja, er zijn 3 oplossingen voor huisvesting:
 - i. Bestaande ongezonde en onbewoonbare woningen renoveren. Vijf jaar geleden bleek uit een studie dat 10% van de woningen in het Gewest onbewoonbaar was. Dat zijn 4.000 potentiële woningen. Met dit voorstel voorkomen we dat een akker moet worden opgeofferd. Het is een gezonde oplossing voor het Gewest;
 - ii. De leegstaande en ongebruikte kantoren van het Gewest omvormen tot woningen;
 - iii. De renovatie van de duizenden leegstaande particuliere woningen in het Gewest tot sociale woningen verplicht maken.

Samenwerken met de SVK's om leegstaande woningen beschikbaar te maken voor verhuur.

18. **Buurtbewoner 12:** 50 jaar lang is er niets gebouwd op het terrein en in de buurt. Er werden al duizenden euro's aan verloren uren uitgegeven. In 2017 was er een verbintenis van 1/3 koopwoningen, 1/3 middenklassewoningen en 1/3 sociale woningen. Er wordt niets gerespecteerd, zoals :
- a. De dichtheid van het bestaande BBP;
 - b. Er worden 3 wijken genoemd in de projectontwikkeling en vervolgens wordt één wijk niet in de studies opgenomen;
 - c. Zal er na 15 jaar al dan niet gebouwd kunnen worden in de zone waarvan u zegt dat die onbebouwd zal blijven? U hebt geen wettelijke middelen om toekomstige meerderheden ervan te weerhouden zone 2 te bebouwen. Hoeveel kost het om zone 2.1 en 2.2 te kopen? Wie in de volgende gemeentelijke meerderheden zal zich verbinden om dit terrein te kopen? Er wordt geen schatting van de grond gegeven. De gemeente moet een verbintenis kunnen aangaan wat het budget en de termijnen betreft.
 - d. Er is geen inspraakverloop omdat alles al van tevoren is beslist.

Het kost tijd om een bijzonder bestek op te stellen. Als wij weten en zien dat de stedenbouwkundige regularisatie van een huis 2 jaar in beslag neemt, geloven wij niet echt dat een woningbouwproject zo snel zal vorderen als u zegt. Er wordt betwijfeld of het project zal worden voortgezet.

19. **Benoit Cerexhe (Burgemeester van Sint-Pieters-Woluwe)** : De prijs van het terrein zal niet verdubbelen. De zone zal worden geraamd en dat bedrag wordt gedurende 15 jaar geïndexeerd. Wat is de prijs van dit terrein? We gaan u op dit moment geen prijs of cijfers voor dit terrein geven. Het zal geschat worden.
20. **Buurtbewoner 13:** Er zijn 3 moeilijkheden:
- a. Mobiliteit ; (uit te voeren)
 - b. Overstromingen; (groendaken kunnen worden overwogen met het oog op waterretentie)
 - c. Type woningen, ("konijnenhokken" en woningen die niet geïsoleerd zijn tegen de kou moeten worden vermeden).
21. **CityTools** : Dit zijn inderdaad allemaal thema's die aan bod zullen komen tijdens de ontmoetingen en workshops in het kader van de burgerparticipatie.
22. **Buurtbewoner 14:** In de praktijk wordt dit terrein voor landbouwdoeleinden gebruikt. Regeren is vooruitzien. Daarom moeten de levensomstandigheden van vandaag worden gepland in functie van de levensomstandigheden van morgen. De planeet is stervende, door de klimaatverandering kunnen de mensen zich niet behoorlijk voeden en de wereldbevolking neemt toe. We zullen meer en meer landbouwgrond nodig hebben. Er moet dus in

landbouwgrond worden voorzien om ons te voeden. Dat is wat ons te wachten staat.

23. **Buurtbewoner 15:** Ik ben voorstander van het project. 200 woningen op een deel van dit terrein, dat zijn ongeveer 500 mensen die in deze nieuwe wijk zullen wonen. Welke openbare voorzieningen zijn er? Kinderdagverblijven, een school, speelpleinen, buurtwinkels, markten, restaurants, cafés, apotheken? Met de huidige dichtheid is het speelplein dat er nu is naast dit terrein altijd overvol en ontoereikend. Actoren zoals de jeugd en cultuur zijn niet bij het project betrokken. Deze actoren moeten mee aan tafel zitten voordat het project wordt ontwikkeld, vóór de komst van de nieuwe bewoners. Wij moeten ons voorbereiden op de toekomst van onze inwoners, of het nu om personen zonder beperking of bejaarden gaat. Het project leidt onvermijdelijk tot geluidsoverlast die onze levenskwaliteit zal aantasten.
24. **CityTools:** Er zijn heel wat onderwerpen besproken. We hebben ze allemaal genoteerd:
- a. Mobiliteit.
 - b. Het verband met waterbeheer in de zones 1 en 2 met een voorstel voor groendaken (bespreekbaar).
 - c. De typologie van de woningen. Er moeten vragen worden gesteld. Dit is een belangrijk element waarover moet worden nagedacht.
 - d. Voorzieningen: kinderdagverblijven, wijkhuis, ruimten, instrumenten of gebouwen voor collectief gebruik. De niet-bebouwde zone 2.1 zal voldoen aan de eisen voor een kwalitatief collectief leven.
 - e. Bouwmaterialen.
 - f. De bouwplaats (overlast vermijden).
 - g. Timing: u zegt dat het tijdschema voor het project te kort is. Wij doen dit werk al 15 jaar op een ernstige en geloofwaardige manier. De timing is dus kort, maar het is mogelijk om binnen die ruimte te werken.
 - h. Kader: dit is het memorandum van overeenstemming tot vaststelling van 200 woningen in zone 1, maar er moet nog over veel zaken worden gesproken en daarom is alles nog open.
25. **Buurtbewoner 16:** De vraag die tijdens deze vergadering moet worden gesteld, is eenvoudig. Is men voor of tegen dit project? In het memorandum van overeenstemming met de gemeente wordt een project voorgesteld dat een interessante visie biedt en dicht bij het BBP aanleunt. Het is minder dicht bebouwd dan andere projecten in Sint-Pieters-Woluwe. Gaan wij deze kans grijpen die redelijk en fatsoenlijk omkaderd is, en instemmen met dit project waarmee wij kunnen leven en dat door de huidige meerderheid zou worden gevolgd? Of gaan we ons verzetten tegen dit project met het risico dat we later een meer restrictieve politieke meerderheid krijgen en nog meer geld weggooien aan advocaten (de advocaten van het Gewest worden betaald door onze belastingen en dus door ons allemaal)? Mijn conclusie is dat de Gemeente en het Gewest met elkaar praten. Wat gaan we doen als de volgende meerderheden een verschillende politieke kleur hebben? Het zou

constructiever zijn om aan de ontwikkeling van dit project mee te werken dan zich ertegen te verzetten. Het Gewest kan een RPA opleggen, wat zeker erger zou zijn dan het huidige project. Werken we samen met de gemeente, die voorstander is van een constructief project met redelijke termijnen?

26. **Buurbewoner 17**: Wat zone 2 betreft, die niet zal worden bebouwd: als particulieren erin slagen de koopprijs van dit stuk grond via crowdfunding bijeen te brengen, gaat de BGHM er dan mee akkoord om dit terrein aan hen te verkopen? Op die manier zullen de buurbewoners zeker zijn van de toekomst van deze zone.
27. **Benoit Cerexhe (Burgemeester van Sint-Pieters-Woluwe)**: Ja, maar op voorwaarde dat het terrein niet wordt bebouwd.
28. **Buurbewoner 18 en voormalig schepen van Stedenbouw van Sint-Pieters-Woluwe** : Ik vocht tegen het 625 woningen tellende project dat destijds werd voorgesteld. Er waren toen felle debatten. Het project werd als slecht beschouwd en van tafel geveegd. Ik ben echt blij en tevreden met de evolutie van het project. Ten tijde van dit slechte project van 625 woningen was het ondenkbaar dat er openbare vergaderingen zouden worden georganiseerd zoals nu het geval is. In mijn tijd wilde iedereen dat dit terrein een akker bleef. Vandaag gaat het om een buitengewone mogelijkheid, een evenwichtige kans (de burgerparticipatie en het project). Ik ben ervan overtuigd dat we met participatie tot een kwaliteitsproject zullen komen. We moeten inzetten op het gebruik van zowel regenwater als zonne-energie, en aandacht hebben voor vliegtuiglawaai. Dat zijn allemaal positieve gedachten om vooruit te komen.