

Séance du 19 octobre 2022 / Zitting van 19 oktober 2022

ORDRE DU JOUR/DAGORDE

Avis reporté de la CC du 05/10/2022 - Uniquement pour avis de la CC :

- 11) 122/22 – Gemengde aanvraag van stedenbouwkundige vergunning nr16-46106-2021 en milieuvergunning nr10585-2021 (artikel 177/1)
Ligging: Egide Van Ophemstraat 108-110/Nekkersgatlaan 17
Aanvrager: N.V. CALEVOET DEVELOPMENT - dhr. Toon Haverals en Mevr. Iona Lo
N.V. CORES DEVELOPMENT - dhr. Peter Leysens
-

- Fin de séance/Einde zitting

Gemeente Ukkel - dienst Stedenbouw

Overlegcommissie

Zitting van 19/10/2022

Onderwerp nr. 11

Dossier SV 16-46106-2021 en MV-10585-2021 - Onderzoek nr. 122/2022 - Artikel 177/1

Aanvrager: nv CALEVOET DEVELOPMENT - dhr. Toon Haverals en mevr. Iona Lo

nv CORES DEVELOPMENT - dhr. Peter Leyssens

Ligging: Egide Van Ophemstraat 108-110 - Nekkersgatlaan 17

Voorwerp: Heraanleg van een voormalige kantoor site tot een kwalitatieve woonzone met 229 woningen en gemengde functies

ADVIES

Context:

Overwegende dat het goed zich voornamelijk in een sterk gemengd gebied en in zeer beperkte mate in een woongebied bevindt op het Gewestelijk Bestemmingsplan (GBP), vastgelegd bij besluit van de regering van 3 mei 2001;

Voorwerp van de aanvraag:

Overwegende dat de gewijzigde aanvraag ertoe strekt de twee bestaande kantoorgebouwen op het terrein te slopen en 11 woongebouwen te bouwen om er 229 woningen en 199 ondergrondse parkeerplaatsen in te richten;

Procedures en adviezen van instanties:

Overwegende dat de gewijzigde aanvraag om de volgende redenen onderworpen werd aan de speciale regelen van openbaarmaking:

- Toepassing van het Gewestelijk Bestemmingsplan (GBP):
 - Algemeen voorschrift 0.5: Bouw of verkaveling op een beplante eigendom van meer dan 3.000 m²;
 - Bijzonder voorschrift 4.5.1° Wijziging van het stedenbouwkundig karakter in SGG;
- Toepassing van artikel 176/1 SRO in het kader van een gemengd project dat zowel een milieuvergunning klasse 1B of 1A als een stedenbouwkundige vergunning vereist;
- Toepassing van artikel 175/15 van het BWRO: project onderworpen aan ER wegens bijlage B;

De aanvraag is onderworpen aan een effectenrapport om de volgende redenen: 26) Garages, overdekte parkeerplaatsen voor motorvoertuigen (overdekte parkeerplaatsen, showrooms, enz.) met 25 tot 200 voertuigen of aanhangwagens en 32) Woningen waarvan de vloeroppervlakte groter is dan 2.500 m², met uitzondering van de vloeroppervlakte die eventueel ingenomen wordt door parkeerruimtes voor motorvoertuigen;

- Toepassing van artikel 126 §11 van het BWRO: afwijking op de Gewestelijke stedenbouwkundige verordening, Titel I:
 - Artikel 8 §3 Hoogte van een vrijstaand bouwwerk;

Overwegende dat de aanvraag eveneens afwijkt op Titel VIII - Parkeernormen van de GSV, maar dat deze afwijkingen geen openbaar onderzoek vereisen:

- Toepassing van artikel 126 §11 van het BWRO: afwijking op de Gewestelijke stedenbouwkundige verordening, Titel VIII:
 - Artikel 6 Aantal parkeerplaatsen dat voorzien moet worden per woning;

Gelet op het gunstig advies van de DBDMH van 30/09/2021 (kenmerk: C.1994.1431/21/DX/dd);

Gelet op het voorwaardelijk gunstig advies van AccessAndGo van 29/10/2021;

Gelet op het advies van de Groendienst van de gemeente Ukkel, geformuleerd op 06/09/2022:

Voorwaarden die een wijziging van de plannen vereisen en rechtstreeks opgenomen zijn in de motivatie in toepassing van artikel 191 van het BWRO:

Hoogstambomen:

Modaliteiten:

- *Het ontwerp van aanleg omvat het rooien van 11 hoogstambomen op de omtrek van het perceel.*
- *Dit zijn verschillende variëteiten van kerselaars, acacia's, een berk en een atlasceder.*
- *Het project verschaft geen inlichtingen over de afmetingen en de gezondheidstoestand van de te rooien bomen.*

- *Wegens hun inplanting aan hoofd- of secundaire wegen (bijdrage aan de lokale scenografie), hun afmetingen en hun bijdrage aan de lokale ecologie, zou het wenselijk zijn het mogelijke behoud van deze bomen te beoordelen via een onafhankelijke fytosanitaire studie. Met het oog op een globale aanpak van het project moet deze studie ook uitgebreid worden naar alle bomen op het perceel.*
- *Het project voorziet het behoud van 22 hoogstambomen, maar verschaft geen inlichtingen over de afmetingen of de soorten ervan.*
- *Alle bomen die niet als te vellen zijn opgenomen in de aanvraag moeten koste wat het kost behouden worden, inclusief de eventuele laanbomen.*
- *Het ontwerp van aanleg voorziet het planten van ongeveer 75 hoogstambomen.*
- *Bij het zien van de inplanting van de bomen, hun geprojecteerde kruinen, de vermeerdering van de paden en de inplanting en de afmetingen van de voorziene gebouwen, lijkt het project helemaal onrealistisch in zijn ontwerp.*
- *Het beplantingsproject voorziet ook sommige bomen bovenop de ondergrondse parkeerruimte, wat niet levensvatbaar is.*
- *Wegens de verbrokkeling van de gebouwen en de voorziene smalle "gangen" tussen de onderdelen ervan maakt de huidige landschappelijke aanleg het planten van bomen met sterke groei of de aanleg van echte recreatieve of ontspanningsruimtes binnenin het huizenblok of van zones voor biodiversiteit niet mogelijk. Rekening houdend met de aanzienlijke afmetingen en de inplanting van het project dicht bij beschermde natuurgebieden is dit zeer betreurenswaardig.*
- *We moeten vaststellen dat de versnippering van de ruimte van het park en de vermeerdering van de onrealistische beplantingen bovendien enkel de aanleg van 4 privétuinen mogelijk maken, wat zeer weinig lijkt rekening houdend met de 243 voorziene appartementen, waarvan 35 op de gelijkvloerse verdieping.*
- *De vermeerdering van de verkavelingseenheden noodzaakt de vermeerdering van de paden en toegangswegen voor de DBDMH, wat de optimale benutting van de ruimte van het privépark beperkt.*
- *Er werden ook onsamenhangendheden in de inplantingen en afmetingen op vlak van de bewaarde bomen vastgesteld tussen het plan van de huidige toestand en van de geplande toestand, voornamelijk achteraan het perceel.*
- *Het project stelt talrijke nieuwe beplantingen voor, waarvan vele tuinbouwvariëteiten zijn (Prunus padus 'Watereri', Malus 'Evereste', Prunus avium 'Plena', enz.) die minder honinggevend zijn of geen vruchten dragen en dus ecologisch minder interessant zijn dan hun natuurlijke variëteiten.*
- *Verschillende soorten zijn bovendien niet inheems of zijn planten voor in de toekomst (tegen 2050), hun aantal moet beperkt worden zodat ze niet meer dan 20 % van de totale beplantingen vertegenwoordigen.*
- *De Groendienst verplicht dat de te voorziene nieuwe planten een omtrek van 10/12 cm hebben bij het planten voor bomen van tweede en derde grootte en een omtrek van 12/14 cm voor bomen van eerste grootte.*
- *De Groendienst beveelt sterk aan te kiezen voor soorten die actief bijdragen aan de lokale biodiversiteit, zoals nectar-, stuifmeel, vruchtenproducerende planten en/of die een schuilplaats bieden voor de lokale fauna (kleine knaagdieren, vogels, insecten, enz.).*
- *De keuze van de soort hoogstambomen gebeurt voornamelijk op basis van de soorten die opgenomen zijn in de "Atlas de la flore belge et luxembourgeoise" of via de lijsten van aanbevolen planten in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest (uitgegeven door Leefmilieu Brussel en Natagora), waaraan het volgende overzicht ontleend is:*
- *Hoogstambomen: els, berk, kerselaar, haagbeuk, tamme kastanje, eik, kweeperenboom, ahorn, es, beuk, wilde kastanje, wilde kersenboom, notelaar, iep, populier, appelboom, perenboom, wilg, lijsterbes, linde, enz.*
- *Deze aanplantingen dienen te gebeuren uiterlijk 10 maanden na het einde van de ruwbouw van de werf en de afwerking van de plantputten, waarbij de wettelijke inspringafstanden nageleefd worden, tussen begin november en eind maart.*

Borders:

Modaliteiten:

- *Alle opmerkingen die geformuleerd werden voor de bomen zijn ook van toepassing op de struikbeplantingen.*
- *Het ontwerp voorziet het planten van meerdere borders met struiken of losstaande subjecten. De Groendienst legt op dat deze aanplantingen bij de aanplanting minstens 80/100 cm hoog zijn.*
- *De Groendienst beveelt sterk aan te kiezen voor soorten die actief bijdragen aan de lokale biodiversiteit, zoals nectar-, stuifmeel, vruchtenproducerende planten en/of die een schuilplaats bieden voor de lokale fauna (kleine knaagdieren, vogels, insecten, enz.).*
- *De keuze van de struiken gebeurt voornamelijk op basis van de soorten die opgenomen zijn in de "Atlas de la flore belge et luxembourgeoise" of via de lijsten van aanbevolen planten in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest (uitgegeven door Leefmilieu Brussel en Natagora), waaraan het volgende overzicht ontleend is:*
- *Struiken: rotsmispel, meidoorn, duindoorn, blazenstruik, vlinderstruik, kamperfoelie, clematis, kornoelje, peperboompje, zuurbes, ahorn, brem, hibiscus, hortensia, klimop, sering, hazelaar, Japanse kers, wilg, spirea, vlier, sneeuwbal, enz.*
- *Wegens de inplanting van het project dicht bij kwalitatieve groene ruimtes verbiedt de Groendienst de aanplanting van bamboemassieven.*

Groendaken:

Modaliteiten:

- *Het ontwerp van aanleg voorziet het planten van een groendak op een of meerdere geplande volumes met platte daken.*
- *Deze beplanting moet samengesteld zijn uit inheemse soorten met een wortelstelsel en groei aangepast aan dit soort aanleg.*
- *De aanleg van deze groendaken moet de brandveiligheidsvoorschriften voor groendaken naleven, namelijk een scheiding van de vegetatiezones met inerte anorganische materialen (platen in steen, zand, grind, enz.) alsook een onderlaag samengesteld op basis van onbrandbare materialen (min. 60 mm). Zie de koninklijke besluiten van 19 december 1997 en van 4 april 2003 voor meer informatie.*

Beschermingsgebied voor bomen:

Modaliteiten:

- Elke hoogstamboom die overeenkomstig de stedenbouwkundige vergunning behouden moet worden en die zich binnen een straal van 15 meter van de bouwplaats bevindt, moet op een bijzondere wijze beschermd worden, zoals hierna verduidelijkt.
- Deze aanbevelingen zijn ook geldig voor alle hoogstambomen die op een aangrenzend perceel staan en waarvan de kruin boven de beschermingszone van de bouwplaats uitsteekt.
- Bij de planning en de aanleg van de toegangswegen voor de bouwplaats wordt ook bijzondere aandacht geschonken aan de inplanting en de bescherming van de laanbomen.

Achteruitbouwstrook:

Modaliteiten:

- De aanplantingen in de achteruitbouwstrook moeten zodanig geplant en onderhouden worden dat de toegang tot de openbare ruimte niet gehinderd wordt, dat de veiligheid van voorbijgangers gegarandeerd is en dat de goede werking van infrastructuur van algemeen belang zoals kabels, straatverlichting, bovengrondse of ondergrondse leidingen, gemeentelijke aanplantingen enz. niet in het gedrang komt.

De plannen van de aanvraag moeten vervolledigd worden volgens de onderhavige richtlijnen en ter goedkeuring voorgelegd worden aan de Groendienst voor de aflevering van de stedenbouwkundige vergunning.

Gelet op het advies van de Wegendienst van de gemeente Ukkel, geformuleerd op 12/10/2022:

Voorwaarden die een wijziging van de plannen vereisen en rechtstreeks opgenomen in de motivatie in toepassing van artikel 191:

Wijzigingen aan de Englertlaan (plan nr. 8/11 van 01/04/2022)

De oprit van de parking langs gebouw F is onnodig breed (9,25 meter), de verleiding zal groot zijn om er voertuigen te parkeren. Er wordt gevraagd om de breedte van deze oprit tot het strikt noodzakelijke te beperken om ze te doen overeenkomen met de toegang van 4 meter (voldoende voor het draaien van de voertuigen) en een openbare parkeerplaats te herstellen.

De oprit naar gebouw F zou ook beperkt moeten worden tot het strikt noodzakelijke (3 meter volstaat) om er de verleiding op hinderend parkeren te voorkomen.

De gemeenschappelijke oprit naar de kelderverdieping van gebouw B en naar de bovengrondse parking is ook overdreven breed (11 meter): een breedte van 3 meter voor elke toegang, hetzij 6 meter in totaal, zou ruimschoots voldoende zijn voor de toegang, waarbij het hinderend parkeren op de oprit ontraden wordt.

De nieuwe kielgoot die hogerop gecreëerd werd om de geschrapte (delen van) kielgoten te vervangen kan niet volledig dienstdoen aangezien de overloop van kielgoot A van verkaveling nr. 534 (ovale kielgoot in het midden van de rotonde) uitmondt op bijna een derde van de te creëren kielgoot.

Plan nr. 8/11 verduidelijkt niet hoe de rooilijn (= grens tussen privé- en openbaar domein) langs de Englertlaan aangegeven zal worden. Het lijkt immers dat de achteruitbouwstrook tussen deze rooilijn en gebouw A, B en F met gras ingezaaid zal worden zoals de omgeving van de kielgoten, waardoor de arbeiders, zowel de gemeentelijke als de privéarbeiders, niet kunnen weten tot waar hun interventieperimeter reikt, met de risico's op gebrekkig onderhoud en ongewenste interventie op het terrein van de andere die eruit voortvloeien.

Er wordt gevraagd om minstens een dwarsprofiel te bezorgen bovenop het enige dat geleverd werd voor de Englertlaan, bij voorkeur ter hoogte van een kielgoot. De profielen moeten de laan omvatten voor een beter begrip.

Er wordt gevraagd te verduidelijken waarnaar de lampen die verwijderd zullen worden voor de aanleg van de opritten verplaatst zullen worden. Deze positionering moet de goedkeuring van Sibelga krijgen.

Voorwaarden van de dienst toe te voegen in de vorm van bijlagen bij de vergunning:

Rooilijn

De grens tussen het openbaar en privé-domein van de Egide Van Ophemstraat wordt bepaald door een algemeen rooilijnplan goedgekeurd bij koninklijk besluit van 6 september 1929, dat de breedte van het openbaar domein ter hoogte van het onderhavige project vastlegt op 12 meter. Het gewijzigde project lijkt voortaan rekening te houden met deze rooilijn, die aangegeven zal worden met kantstenen van het type ID2. De bodem van de plantzone langs het trottoir moet 5 tot 10 cm lager liggen dan het trottoir om de verspreiding van modder op de openbare straatstenen te voorkomen.

Parkeren

Modaliteiten:

Privéparkeerplaatsen: de aanvrager dient de voorschriften van Titel 8 van de Gewestelijke stedenbouwkundige verordening na te leven.

De projectontwerper zorgt ervoor dat het parkeeraanbod voor bezoekers volstaat; hij wordt verzocht voldoende parkeerplaatsen voor bezoekers te voorzien op het privé-terrein.

Wat de onderhavige aanvraag betreft:

Er wordt vastgesteld dat het project het voorschrift van de Gewestelijke stedenbouwkundige verordening niet naleeft aangezien het slechts 0,8 parkeerplaatsen per woning voorziet op de kelderverdieping en er blijkbaar niets voorzien is specifiek voor de werkplaats voor artisanale productie, noch voor de handelszaak.

Er wordt vastgesteld dat de telling van de geparkeerde voertuigen plaatsvond op 14 januari 2021, wanneer het terrein Therabel - Astra-Zeneca al verlaten was, het terrein nog geen dienstdeed als vaccinatiecentrum en de werknemers in telewerk zaten. We kunnen redelijkerwijs twijfelen aan de betrouwbaarheid van deze tellingen aangezien de ervaring op het terrein al heel lang een voortdurende verzadiging van de volledige wijk aantoont en deze verzadiging helemaal niet verlicht werd door de twee verkavelingen die de wijk van Les Hauts-Prés vormen.

Er wordt akte genomen van de aanleg aan de oppervlakte van 15 parkeerplaatsen voor voertuigen en 58 voor fietsers op privé-eigendom.

Voetgangers- en fietsverkeer

Er wordt uitdrukkelijk bedoeld dat de bedding van de voorziene voet- en fietspaden doorheen het terrein (zie milieueffectenverslag) volledig privaat zal blijven en dat het onderhoud van deze paden ten laste van de mede-eigendommen zal zijn, ook al is de doorgang van publiek vreemd aan de gebouwen er toegestaan. Dit recht van openbare uitweg bestaat uit een daad van puur vermogen en loutere tolerantie vanwege de verenigingen van mede-eigenaars.

Beheer van regenwater op het perceel

De volgende algemene principes zijn van toepassing op projecten voor nieuwbouw of volledige wederopbouw met een grondinname hoger dan 30 m². De voornaamste principes voor het regenwaterbeheer bestaan eruit:

- a) Te streven naar een maximale opname van het regenwater op het perceel om de lozing in de afvoer ervan te beperken (of van het terrein dat het voorwerp van de aanvraag uitmaakt en dat een geografische eenheid vormt);

- b) Het op alle ondoorlaatbare oppervlakken van het perceel opgevangen regenwater tijdelijk op te slaan en het in situ te laten infiltreren en/of evapotranspireren als dat mogelijk is;
- c) Het regenwater dat op de dakoppervlakken wordt opgevangen te hergebruiken voor huishoudelijk gebruik.

Het volume van het te beheren regenwater wordt bepaald op basis van artikel 10, 11 en 12 van de Gemeentelijke Verordening inzake waterbeheer. Aangezien het onmogelijk is te garanderen dat groendaken goed uitgevoerd en onderhouden worden en dat ze in een goede staat blijven, worden ze voor de berekening van het tijdelijk opslagsysteem in rekening genomen als gewone daken en worden ze niet meegerekend in de berekening van de regenwatertank.

Nieuwbouw of volledige wederopbouw van een grondneming groter dan 30 m²: het minimaal te beheren regenwater is het water dat wordt opgevangen op alle ondoorlatende oppervlakken van het ontwerp.

Beheersysteem:

Het regenwater zal beheerd worden door middel van een systeem dat kan bestaan uit een of meerdere eenheden en voldoet aan de bovenvermelde prioritaire principes. Het systeem zal zo natuurlijk mogelijk zijn, wat een meerwaarde inhoudt voor het landschap en het milieu en een optimale doeltreffendheid op het vlak van het waterbeheer biedt, zonder buitensporige meerkosten voor het project op te leveren. Het zal uiteenlopende vormen kunnen aannemen die onderling gecombineerd kunnen worden: regenwatertank, wateroppervlakken met wisselend waterpeil, kielgoot, inzinking, infiltratiebekken, infiltratiegeul, regentuin, vertragingssysteem, enz.

Dit beheersysteem zal bestaan uit de volgende twee onderdelen:

- a) Een tank voor het regenwater op het dak waarvan het water huishoudelijk hergebruikt kan worden, gedimensioneerd om minstens 33 l/m² dakoppervlak in horizontale projectie op de bodem te bevatten. De overloop ervan wordt naar een tijdelijk opslagsysteem geleid.
- b) Een tijdelijk opslagsysteem dat kan bestaan uit een of meer eenheden die samen voldoen aan alle voorwaarden van deze paragraaf, anders gezegd ontworpen om infiltratie en evapotranspiratie mogelijk te maken, gedimensioneerd om minstens 33 l/m² van alle ondoordringbare oppervlakken van het ontwerp in horizontale projectie op de bodem te bevatten, uitgerust met een overloop naar de afvoer gekozen volgens de hierna volgende voorrang, tenzij maatregelen worden getroffen om de afwezigheid hiervan te compenseren.

Als en alleen als de opname van het regenwater door insijpeling niet mogelijk is, kan het tijdelijk opslagsysteem een eenvoudig vertragingssysteem zijn voorzien van een systeem waarmee het met een geregeld debiet geleid kan worden via dezelfde afvoer door middel van een spuitstuk met een beperkt debiet. De aanvrager dient de nodige voorzorgsmaatregelen te treffen (filter, rooster, zeef, ...) en dit afvoersysteem regelmatig te onderhouden zodat het functioneel blijft en om te vermijden dat de spuitopening verstopt geraakt.

Een tijdelijk opslagwerkstuk van regenwater met een volume gelijk aan of groter dan 10 m³ is een ingedeelde inrichting die het voorwerp moet uitmaken van een aangifte in klasse 3 of die geïntegreerd moet worden in een vergunning van een hogere klasse indien ze noodzakelijk is. In het geval van een verdragend werkstuk gecombineerd met een watertank zal enkel rekening gehouden worden met de werkelijke capaciteit van de tijdelijke opslag.

De infiltratie respecteert de volgende voorwaarden:

- De afstand tussen de bodem van het werkstuk en de grondwaterspiegel moet minimaal 1 meter bedragen (2 meter bij een zinkput);
- De percolatietest moet positief zijn;
- De beschikbare oppervlakte moet voldoende zijn om het infiltratiesysteem te plaatsen;
- De inrichting wordt geplaatst op voldoende afstand van gebouwen, wegen, waterlopen, bomen, ..., zodat elk risico op aantasting wordt vermeden.
- De ad hoc-schikkingen worden getroffen om te vermijden dat geïnfiltreerd water de bodem of de watervoerende laag kan vervuilen door het afvloeien over sommige oppervlakken die mogelijks vervuild zijn door wasmiddel of ontmossingsproducten (bv.: terrassen en balkons). Dergelijk vervuild regenwater mag in geen geval naar het beheersysteem geleid worden tenzij er vooraf een afdoende behandeling is uitgevoerd door middel van een behandelingssysteem.

Voorrang voor het lozen via de afvoer van het perceel:

Als een maximale opname van het regenwater op het perceel door insijpeling niet mogelijk is, is de dalende volgorde die de voorrang bepaalt voor de waterafvoer naar de afvoer van het perceel als volgt (als ze bestaan):

- a) ~~Een openbaar, privé- of gemeenschappelijk beheersysteem in de nabijheid van het perceel (sloot, kielgoot, waterbekken);~~
- b) ~~Het blauw netwerk (waterloop);~~
- c) ~~Het gescheiden netwerk voor regenwater;~~
- d) In laatste instantie, het lozen in de riolering, met het akkoord van de beheerder (Vivaqua).

Wat de onderhavige aanvraag betreft:

Er wordt hier herhaald dat de gemeentelijke verordening inzake waterbeheer toegepast moet worden en dat de berekeningsmodule van Leefmilieu Brussel slechts een aanvullende waarde heeft.

Er wordt akte genomen van het beheerschema van het regenwater, dat erin bestaat het water op te vangen in 153 m³ tanks waarvan de overloop in de bodem zal insijpelen via een geheel van 3 onderling verbonden kielgoten met een totaal volume van 347 m³, die zelf uitgerust zijn met een veiligheidsoverloop naar de openbare riolering in de Egide Van Ophemstraat. De diameter van deze aansluiting moet door Vivaqua gevalideerd worden voor de uitvoering.

Nuttige contactpersonen:

Wegendienst Ukkel: Auguste Dansestraat 25 - 1180 UKKEL; 02/348.66.68, valbert@ukkel.brussels

Milieudienst Ukkel: Auguste Dansestraat 27 - 1180 UKKEL; 02/348.66.19, mvigoni@ukkel.brussels

VIVAQUA Sanering, Lusambostraat 21/23 – 1190 Vorst; 02/334.37.76, lusambo@vivaqua.be

Beheer van het afvalwater

Algemene principes:

- Overeenkomstig artikel 7 van hoofdstuk II van de Algemene Voorwaarden van de BRIS (nu Vivaqua) moet elk gebouw dat op de riolering aangesloten is beschikken over een particuliere aansluiting, behoudens uitzonderlijke gevallen. Vivaqua beoordeelt de gevallen waarin de plaatsing van een of meerdere extra aansluitingen gerechtvaardigd zou worden.
- Deze aansluiting zal uitsluitend door Vivaqua uitgevoerd worden op kosten van de aanvrager. De kosten voor een eventuele uitbreiding van het netwerk die het ontwerp vereist, zijn uitsluitend ten laste van de aanvrager, aan wie het initiatief toekomt om de aanvragen tot aansluiting en uitbreiding van het netwerk bij Vivaqua in te dienen.
- De planimetrische en altimetrische inplanting van de aansluiting wordt opgelegd door Vivaqua.
- Er wordt aanbevolen een terugslagklep te plaatsen op de aansluiting op de riolering om te voorkomen dat bij onweer water weer naar het privénet wordt gestuwd.

- De aanvrager dient bij Vivaqua inlichtingen in te winnen over de aanwezigheid van een riolering en de mogelijkheid om zijn bouwwerk erop aan te sluiten.

Contact: VIVAQUA Sanering - afdeling Lusambo: 02/334.37.76, resnet_lusambo@vivaqua.be.

Openbare diensten

Elke uitbreiding of wijziging van het netwerk van wegconcessiehouders (water - energie - telecommunicatie) die vereist zou zijn door de onderhavige aanvraag zal uitsluitend uitgevoerd worden door de firma die eigenaar is van de kabels en leidingen, waarvan de kosten van de aanvrager teruggevorderd kunnen worden.

Overeenkomstig het ministerieel besluit van 20 april 2007 houdende reglementering van de particuliere brievenbussen zijn de brievenbussen verzameld aan de straatkant.

Gelet op het advies van de Milieudienst van de gemeente Ukkel, geformuleerd op 28/09/2022:

- Waterbeheer in overeenstemming met de voorwaarden van de vorige OC;
- Ongeveer 1/3e van het perceel bebouwd/op een ondergrondse structuur;

Gunstig op de volgende voorwaarde:

- Aanplantingen van laagstambomen voorzien op de zones boven de parking (niet in volle grond).

Openbaar onderzoek:

Overwegende dat de gewijzigde aanvraag van 25/08/2022 tot en met 23/09/2022 onderworpen werd aan de speciale regelen van openbaarmaking, een onderzoek waarin bezwaren geformuleerd werden, meer bepaald 36 persoonlijke brieven, 4 modelbrieven verstuurd door 171 personen en 2 petitie's ondertekend door 344 personen;

Overwegende dat de bezwaren meer bepaald betrekking hebben op gelijkaardige argumenten ten aanzien van de oorspronkelijke aanvraag, meer bepaald de overdreven dichte bebouwing, het evenwicht tussen het aantal woningen en het aantal parkeerplaatsen, het waterbeheer op het perceel en de niet-duurzame landschappelijke aanleg (niet-limitatieve lijst);

Overlegcommissie:

Overwegende dat de oorspronkelijke aanvraag het voorwerp uitgemaakt heeft van speciale regelen van openbaarmaking in de vorm van een openbaar onderzoek dat plaatsgevonden heeft van 26/10/2021 tot 24/11/2021 en een Overlegcommissie die plaatsgevonden heeft op 08/12/2021 (advies uitgesteld naar 22/12/2021), waarvan het advies als volgt luidt:

IDENTIFICATIE VAN DE AANVRAAG

Gelet op de gemengde aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning nr. 16-46106-2021 en milieuvergunning nr. MV-10585-2021, ingediend op 11/05/2021 bij URBAN-SO door nv CALEVOET DEVELOPMENT - de heer Darel Torremans en de heer Toon Haverals, en nv CORES DEVELOPMENT - de heer Peter Leyssens;

Aangezien de aanvraag zoals ingediend ertoe strekt de twee bestaande kantoorgebouwen op het terrein te slopen om 11 woongebouwen op te trekken om, volgens het aanvraagformulier tot stedenbouwkundige vergunning, 243 woningen, 297,33 m² handelszaken, 417,65 m² artisanale productieactiviteiten en 2 kelderverdiepingen met in totaal 199 parkeerplaatsen voor voertuigen en 450 voor fietsen in te richten op het goed gelegen Egide Van Ophemstraat 108-110 en Nekkersgatlaan 17;

Aangezien het Gewestelijk Bestemmingsplan (GBP) de aanvraag situeert in een sterk gemengd gebied en een woongebied;

Overwegende wat de voorafgaande effectenbeoordeling betreft:

Aangezien de ingediende aanvraag onderworpen is aan een effectenbeoordeling in de vorm van:

- Een effectenverslag, aangezien de geplande handelingen en werken vallen onder rubriek 26 en 32 van bijlage B van het BWRO;

SPECIALE REGELEN VAN OPENBAARMAKING

Aangezien de speciale regelen van openbaarmaking (in de vorm van een openbaar onderzoek en advies van de Overlegcommissie) van toepassing waren op basis van de ingediende aanvraag om de volgende redenen:

Motieven eigen aan het Gewestelijk Bestemmingsplan:

- Toepassing van algemeen voorschrift 0.5 van het GBP (bouw- of verkavelingsprojecten op een beplante eigendom van meer dan 3.000 m²);
- Toepassing van bijzonder voorschrift 4.5.1° van het GBP (wijzigingen van de stedenbouwkundige kenmerken van de bouwwerken);

Motieven eigen aan de toepassing van een stedenbouwkundige verordening (plan of stedenbouwkundige verordening) of aan een aanvraag tot afwijking erop - aanvraag niet geregeld bij Bijzonder Bestemmingsplan en/of verkavelingsvergunning:

- Toepassing van artikel 126 §11, 2° van het BWRO: aanvraag tot afwijking op Titel I van de Gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake de omvang, de plaatsing of de esthetische aard:
 - Afwijking op artikel 8 van Titel I van de GSV (hoogte - vrijstaande bouwwerken);

Motieven eigen aan het gemengd karakter van de aanvraag (stedenbouwkundige vergunning/milieuvergunning) of aan de voorafgaande effectenbeoordeling die ze veroorzaakt:

- Aanvraag tot gemengde vergunning (artikel 12, 5° van de ordonnantie van 05/06/1997 gewijzigd door de ordonnantie van 30/11/2017);
- Aanvraag onderworpen aan effectenverslag (artikel 175/15 van het BWRO - Bijlage B - rubriek nr. 26 en 32);

Aangezien de aanvraag eveneens afwijkt op Titel VIII van de GSV en deze motieven niet onderworpen zijn aan de speciale regelen van openbaarmaking:

- Artikel 3 - hellingsgraad van de toegangshelling naar de ondergrondse parking;
- Artikel 6 - aantal parkeerplaatsen te voorzien voor het aantal woningen;

Gelet op de resultaten van het openbaar onderzoek dat gehouden is van 26/10/2021 tot en met 24/11/2021 en het aantal en de aard van de klachten en opmerkingen en de erin ontwikkelde argumenten;

Overwegende dat de klachten betrekking hebben op de volgende aspecten:

Algemeen

- Het project vraagt opheldering wegens zijn omvang (er is sprake van om 11 gebouwen op te trekken op dit perceel), zijn grondinneming en zijn dichtheid (243 appartementen). Het is duidelijk buitensporig ten aanzien van de grootte van het terrein en een buurt die al overvloedig bebouwd is. Daaruit volgt een onvermijdbare opeenstapeling van overlast en extra verkeer, dat weinig verenigbaar is met de capaciteit van de omliggende wegen, die reeds rijkelijk versperd zijn, in het bijzonder tijdens de spitsuren, en met de parkeerplaatsen op de weg, waarvan er al veel te weinig zijn ten opzichte van de huidige behoeften;

Wat betreft de dichtheid

- Betonnisering verhoogt het risico op overstromingen;

- Te grote dichtheid van het project;
- De conclusie van de BMA is ongunstig wat betreft de dichtheid van het project;
- Een deel sociale woningen voorzien;

Wat betreft het bouwprofiel

- Buitenmaatse bouwprofielen ten opzichte van de naburige woningen;
- Niet meer bouwen binnenin het huizenblok;
- Een renovatie van de bestaande gebouwen voorzien;
- Verzet tegen de gevraagde afwijking wat betreft de hoogte van de gebouwen. De gebouwen moeten hetzelfde bouwprofiel in acht nemen als de gebouwen van de laatste fase van Les Hauts-Prés, meer bepaald een gelijkvloerse verdieping + hoogstens 4 verdiepingen. Verwerping van de gevraagde afwijking voor een bouwprofiel GLV+4+dak, zoals gevraagd door de projectontwikkelaar;

Wat betreft de inplanting

- Te weinig achteruitbouw ten opzichte van de openbare ruimtes;

Wat betreft de groene ruimtes en de bestaande bomen

- Het project moet verbeterd worden om deze zone aan de rand van het reservaat van de Keyenbempt beter te beschermen en het rooien van 11 hoogstambomen te vermijden, zoals dit project voorziet. In een streven naar bescherming van het terrein wordt gevraagd dat de inplanting van het toekomstige gebouw "G" herzien wordt, waarop de bewoners van Les Hauts-Prés een rechtstreeks zicht hebben en dat in de huidige toestand van het project inhoudt dat er 3 prachtige bomen gerooid worden die het landschap structureren;
- Het project toont aanplantingen van hoogstambomen: aangezien de kelderverdiepingen zich verspreiden tussen de gebouwen, is de aangekondigde begroeiing onmogelijk met een hoogte van een meter aarde;
- De onbebouwde ruimtes tussen de gebouwen zijn niet op maat van de bouwwerken en moeten vergroot worden;
- Rooien van opmerkelijke bomen, waaronder een Libanese ceder;
- Verlies van het groen netwerk;
- Project van bewoond bos denkbeeldig;

Wat betreft de mobiliteit en de parkeergelegenheid

- Impact op de **mobiliteit** en op het aanbod van de omliggende infrastructuren;
- Aantal parkings onvoldoende en voorzien om de effectenstudie te vermijden;
- Verzet tegen de gevraagde afwijking ten opzichte van de parkeernormen voor de voertuigen. Het project voorziet slechts 199 overdekte parkeerplaatsen voor een totaal van 243 woningen. Dit aantal parkeerplaatsen is duidelijk onvoldoende ten aanzien van het aangekondigde aantal woningen en de huidige verzadiging van de parkeerplaatsen op de weg. Waarom dit cijfer van 199 parkeerplaatsen? De projectontwikkelaar tracht klaarblijkelijk de wet te omzeilen en een effectenstudie te vermijden, die verplicht is vanaf 200 parkeerplaatsen;

Wat betreft het programma

- Weinig gemengdheid in het project, terwijl het GBP het terrein situeert in een sterk gemengd gebied;

Andere opmerkingen

- Het project neemt de GSV betreffende het **regenwaterbeheer** niet in acht;
- Effectenstudie noodzakelijk;
- Taalgebruik ontbreekt in het dossier;
- Bedrieglijke visuele communicatie;
- Hoe zit het met de bodemvervuiling?

VERLOOP VAN DE BEHANDELING

Gelet op de handelingen en de chronologie van de behandeling, waaronder:

11/05/2021: indienen van de aanvraag bij URBAN - SO;

02/09/2021: ontvangstbevestiging van een volledig dossier en betekening van de vraag tot advies aan het college van burgemeester en schepenen, alsook de organisatie van de speciale regelen van openbaarmaking;

26/10/2021 t.e.m. 24/11/2021: openbaar onderzoek over de ingediende aanvraag;

08/12/2021: openbare zitting van de Overlegcommissie;

Gelet op de uitleg die gegeven werd in de openbare zitting van de Overlegcommissie, meer bepaald wat betreft het reliëf, de beplantingen op vloerplaten, de bouwprofielen, het overwogen privéstatuut voor de bosruimte die publiek toegankelijk is en de inspiratie voor het project, die gehaald werd in een project met een vergelijkbare filosofie in Wijnegem;

RAADPLEGING VAN DIENSTEN EN INSTANTIES

Gelet op het advies van de gemeentelijke technische diensten die in de loop van de procedure zijn geraadpleegd, namelijk:

- Het advies van de Groendienst, dat gevraagd werd op 29/10/2021 en tijdens de procedure geformuleerd zal worden;
- Het advies van de Technische Wegendienst en de dienst Mobiliteit, dat gevraagd werd op 29/10/2021 en geformuleerd werd op 22/11/2021;

Voorafgaande opmerkingen

Het valt te betreuren dat het advies van de dienst Wegen-Mobiliteit vereist is binnen een zeer korte termijn op plannen die uitsluitend in pdf bezorgd werden met een veel te lage compressie, waardoor de opening van de plannen en de navigatie erin bijzonder moeilijk en traag verloopt.

De afwezigheid van een lijst met de documenten die deel uitmaken van de aanvraag wordt betreurd.

De afwezigheid van een gedetailleerde beschrijvende nota, die niet gecompenseerd wordt door het milieueffectenrapport, wordt betreurd.

Het gebrek aan informatie over de wijziging van de openbare ruimte wordt betreurd.

De verspreiding van bepaalde informatie (waterbeheer) over verschillende documenten wordt betreurd.

Het lijkt dat het project verdeeld is in twee subprojecten, Cores en Calevoet, maar zonder dat dit vermeld staat op de plannen of in een beschrijvende nota.

Voorwaarden die een wijziging van de plannen vereisen en rechtstreeks opgenomen in de motivatie in toepassing van artikel 191:

Rooilijn

De grens tussen het openbaar en privé domein van de Egide Van Ophemstraat wordt bepaald door een algemeen rooilijnplan goedgekeurd bij koninklijk besluit van 6 september 1929, dat de breedte van het openbaar domein ter hoogte van het onderhavige project vastlegt op 12 meter. Het inplantingsplan toont echter een versmalling tot 11,69 meter op de zuidoosthoek van het perceel, wat gecorrigeerd moet worden.

Het lijkt ook dat het project zich aanpast aan de uitbreiding in overtreding van 60 cm op het openbaar domein die veroorzaakt wordt door de tuin van nr. 112.

Er wordt gevraagd op de plannen te verduidelijken hoe de grens tussen het openbaar en privé domein op het terrein verwezenlijkt zal worden.

Er bestaat bijvoorbeeld een stuk grond van ongeveer 1 meter breed dat gebouw A van de rooilijn scheidt: wordt dit fysiek van het trottoir gescheiden?

Grondinname van het project

Er wordt gevraagd de grondinname van het project (dat lijkt over te lopen op het terrein van het Gemeenschapsonderwijs) en de veronderstelde verdeling tussen Cores en Calevoet te verduidelijken, met de gevolgen inzake parkeergelegenheid, verkeer en waterbeheer.

Wijzigingen aan de openbare ruimte

Bij de analyse van het inplantingsplan wordt vastgesteld dat de aanvrager voorziet - zonder het aan te kondigen in een beschrijvende nota (niet aanwezig in het dossier dat aan de Wegendienst bezorgd werd), noch in het effectenrapport - de configuratie van het trottoir grenzend aan zijn eigendom langs de Egide Van Ophemstraat substantieel te wijzigen door de rijbaan en het trottoir te versmallen om tussen de twee een parkeerzone aan te leggen. Bovendien lijkt deze versmalling abrupt aan te vangen aan de noordgrens van het project, zonder aansluiting op de bestaande situatie volgens de regels van de kunst. Een dergelijke plotse verbreding levert veiligheidsproblemen op, aangezien fietsers en automobilisten verplicht worden om plotseling uit te wijken.

Er wordt gemeld dat een heraanlegproject van de Egide Van Ophemstraat, gedragen door de gemeente, binnenkort het voorwerp zal uitmaken van een aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning, dat meer bepaald de herstelling van de trottoirs en de aanleg van een fietspad in stijgende richting voorziet, wat leidt tot een parkeerverbod in deze straat tussen de Vergeet-mij-nietjesstraat en het cultureel centrum Het Huys (waar er vandaag in de praktijk al bijna geen voertuigen geparkeerd staan).

Indien er parkeergelegenheid aangelegd moet worden, moet dit gebeuren op het privéperceel en niet ten nadele van het vlot auto- en voetgangersverkeer. Bovendien moedigt Good Move sterk aan om geen parkeerplaatsen op de weg te creëren en het verlies te compenseren door parkeergelegenheid naast de wegen. Het voorstel tot wijziging van de Egide Van Ophemstraat door de aanvrager moet geweigerd worden aangezien het in strijd is met het heraanlegproject gedragen door de gemeente en zich uitbreidt op het openbaar domein zonder overleg met de wegbeheerder.

Het is onontbeerlijk dat de aanvrager voldoende parkeermogelijkheden op het terrein voorziet, niet enkel bestemd voor de toekomstige bewoners maar ook voor de bezoekers.

De aanvraag vereist verschillende andere aanzienlijke wijzigingen van de openbare ruimte: aanleg van een oprit in de Egide Van Ophemstraat en drie andere in de François Englertlaan, schrapping van een kielgoot, aanleg van voetgangerstoegangen, verplaatsing van verlichting, enz. Deze wijzigingen kunnen enkel verondersteld worden uit de analyse van de plannen, waarvan de schaal 1/500 de lezing bemoeilijkt. Het blijkt echter dat de trottoirs die omgevormd worden tot opritten geen aanpassingen ondergaan.

Er wordt gevraagd:

- Alle wijzigingen aan het openbaar domein duidelijk en volledig op te lijsten;
- Een algemeen plan van deze wijzigingen met schaal 1/200 op te stellen;
- Een detailplan van elke wijziging met schaal 1/200 op te stellen;
- Een dwarsprofiel ter hoogte van elke aan te leggen oprit op te maken;
- De te wijzigen bestaande toestand te schetsen in de vorm van korte streepjes, in watermerk onder de nieuwe toestand;
- Te informeren over de aard van de materialen;
- Het te verplaatsen bestaande meubilair aan te duiden, alsook de voorziene locatie na de verplaatsing;
- Aan te duiden hoe de grens tussen het openbaar en privé-domein zichtbaar zal zijn (omheining, heg, muur, kantsteen, enz.).

Oprit (DBDMH, Net Brussel en leveringen handelszaak) Egide Van Ophemstraat

Er wordt gevraagd een detailplan te bezorgen van deze oprit, die verenigbaar moet zijn met het gemeentelijk heraanlegproject, met vermelding van de materialen, het type kantsteen en de antiparkeervoorzieningen.

De draaitekeningen zijn onvolledig (ze vergeten de grootte van het overwogen voertuig en het spoor van de ingenomen ruimte van het koetswerk) en schetsen aanzienlijke uitbreidingen op de tegenoverliggende trottoirs of op toekomstige parkeerplaatsen: te corrigeren.

De plannen verduidelijken niet of er een voorziening voorzien is om de toegang tot het terrein te verhinderen, behalve voor dienstvoertuigen; indien er een bestaat, moet ze op de rooilijn geplaatst worden om parkeren deels op het trottoir te ontmoedigen.

Opritten François Englertlaan

Er wordt gevraagd detailplannen te bezorgen van deze opritten, rekening houdend met de huidige aanleg door BPI, met vermelding van de materialen, het type kantsteen en de antiparkeervoorzieningen.

De draaitekeningen zijn onvolledig (ze vergeten de grootte van het overwogen voertuig en het spoor van de ingenomen ruimte van het koetswerk) en schetsen aanzienlijke uitbreidingen op de tegenoverliggende trottoirs of op bestaande parkeerplaatsen: te corrigeren.

Twee opritten in de François Englertlaan lopen uit op straatlantaarns. Deze verlichting werd geplaatst volgens een fotometrische berekening en mag dus enkel verplaatst worden middels goedkeuring van Sibelga, de uitvoerder van deze berekening.

De drie toegangen moeten het voorwerp uitmaken van gedetailleerde plannen, meer bepaald diegene die de schrapping van een van de kielgoten op het terrein van Les Hauts-Prés inhoudt.

Materialen

Er wordt geen enkel detail geleverd over de gebruikte materialen voor de verharding, noch over de voorziene structuur.

Planimetrische inplanting

Algemene principes:

Het inplantingsplan moet voldoende maatcijfers bevatten zodat het ontwerp ingeplant kan worden zonder risico op verwarring wat betreft de punten waarop deze maatcijfers steunen.

De inplantingsmaten steunen op duidelijk identificeerbare stabiele punten op de bodem, zoals palen, hoeken en buigpunten van grenzen. Een aanduiding met Cartesiaanse coördinaten (lokaal of Lambert) is gewenst.

Bij gebrek kunnen de maatcijfers de afstand tussen de hoeken van het bouwwerk en de grenzen aanduiden.

Wat de onderhavige aanvraag betreft:

Er wordt gevraagd de maatschrijving ten opzichte van de perceelsgrenzen op de inplantingsplannen te concentreren.

Altimetrische inplanting

Algemene principes:

Altimetrische notering: het ontwerp zal een altimetrische referentie bevatten, zowel ten opzichte van de openbare ruimte als van de naburige bebouwing. Hiervoor bevat het inplantingsplan twee altimetrische merktekens op de bodem (hoogtes van daken volstaan niet) die vast en ondubbelzinnig duidelijk identificeerbaar moeten zijn en zich bij voorkeur buiten de bouwplaats bevinden (idealerweise: dorpel van een aanpalend bouwwerk of riooldeksel).

De altimetrische inplanting van het project mag in geen geval een niveauwijziging vereisen aan de openbare ruimte. Het trottoir of de berm moet een profiel in rechte lijn behouden zonder hellingsvariatie; de transversale helling naar de kantsteen mag maximaal 2 % bedragen (Gewestelijke stedenbouwkundige verordening).

De compensatie van het niveauverschil tussen een dorpel en de trottoirbekleding wordt uitsluitend op de privéruimte uitgevoerd.

Het bestaande trottoirniveau moet voor elke aan te leggen voetgangersingang of oprit worden aangegeven, alsook de hoogte van de te plaatsen dorpel.

Wat de onderhavige aanvraag betreft:

Er wordt gevraagd te bevestigen dat de altimetrische referentie wel degelijk de Tweede Algemene Waterpassing is, zoals we kunnen veronderstellen uit de lezing van de altimetrische maatcijfers.

Parkeren

Modaliteiten:

Privéparkeerplaatsen: de aanvrager dient de voorschriften van Titel 8 van de Gewestelijke stedenbouwkundige verordening na te leven.

Overeenkomstig artikels 11 en 12 van hoofdstuk 4 van Titel I van de Gewestelijke stedenbouwkundige verordening is het verboden achteruitbouwstroken om te vormen tot parkeerruimte.

Zoals reeds aangegeven zorgt de projectontwerper ervoor dat het parkeeraanbod voor bezoekers volstaat; hij wordt verzocht voldoende parkeerplaatsen voor bezoekers te voorzien op het privéterrein.

Wat de onderhavige aanvraag betreft:

Er wordt vastgesteld dat het project het voorschrift van de Gewestelijke stedenbouwkundige verordening niet naleeft aangezien het slechts 0,8 parkeerplaatsen per woning voorziet op de kelder verdieping, er blijkbaar niets voorzien is voor de werkplaats voor artisanale productie van 418 m², noch voor de handelszaak van 306 m² en er geen enkele bovengrondse parkeerplaats voor bezoekers aangelegd wordt op het privé-eigendom.

Zonder het aan te kondigen, tracht de aanvrager parkeergelegenheid op het openbaar domein te creëren op een wijze die zich niet schikt naar de reglementering en de regels van de kunst en die in strijd is met het gemeentelijk project om alle parkeerplaatsen langs het westelijke trottoir van de Egide Van Ophemstraat tussen de Vergeet-mij-nietjesstraat en de bocht (Het Huys) te schrappen om er comfortabele trottoirs aan te bieden en er een fietspad af te bakken.

Er wordt hierover vastgesteld dat de telling van de geparkeerde voertuigen plaatsvond op 14 januari 2021, wanneer het terrein Therabel - Astra-Zeneca al verlaten was, het terrein nog geen dienstdeed als vaccinatiecentrum en de werknemers in telewerk zaten. We kunnen redelijkerwijs twifelen aan de betrouwbaarheid van deze tellingen aangezien de ervaring op het terrein al heel lang een voortdurende verzadiging van de volledige wijk aantoonde en deze verzadiging helemaal niet verlicht werd door de twee verkavelingen die de wijk van Les Hauts-Prés vormen.

Er wordt dus gevraagd om de plannen te wijzigen zodat het project voldoende parkeermogelijkheden op het terrein voor de bewoners en de bezoekers omvat, aangezien de parkeermogelijkheden op de weg sterk beperkt zullen zijn.

Het milieueffectenrapport toont aan dat het laden en lossen van de vrachtwagens voor de bevoorrading van de handelszaak en de werkplaats in gebouw A gebeurt via dezelfde toegangswegen als voor de afvalophaling; het spoor van een keerpunt is daadwerkelijk zichtbaar achteraan gebouw A, maar het lijkt over het trottoir te lopen, wat het gebrek aan concretisering van de grens laat veronderstellen en dus ook het risico dat vrachtwagens rechtstreeks vanaf de straat toegang hebben tot de loszone. Dit moet opgehelderd worden.

De parking voor fietsen op verdieping -1 lijkt niet erg praktisch: toegang via klapdeuren (moeilijk om open te houden met een fiets aan de hand), smalle gangen waarin twee fietsers elkaar moeilijk kunnen kruisen, rechte hoeken, geen plaats om bakfietsen te manoeuvreren. Het risico bestaat dat deze parking onderbenut wordt en dat de fietsen in groten getale bovengronds staan, met de vraag tot plaatsing van fietsbogen door de gemeente.

Voetgangers- en fietsverkeer

Er wordt gevraagd de rechtstoestand van de voet- en fietspaden te verduidelijken, die voorzien zijn doorheen het terrein alsof ze openbaar waren (schema op pagina 64 van het milieueffectenrapport).

Er wordt gevraagd te verduidelijken of het Gemeenschapsonderwijs zijn goedkeuring verleent aan het fietspad dat zijn perceel doorkruist.

In het algemeen wordt gevraagd te verduidelijken of de voet- en fietspaden die het terrein doorkruisen bestemd zijn voor uitsluitend privégebruik of voor openbaar gebruik.

In dit laatste geval wordt gevraagd te verduidelijken of het volledige beheer en onderhoud van deze paden uitsluitend ten laste van de eigenaars van de bedding ervan blijft. In dit geval rijst ook de vraag van de handhaving van de openbare orde op privé-domein.

Half ingegraven containers

De half ingegraven containers van het type Molok liggen zeer dicht bij de rooilijn van de Egide Van Ophemstraat voor de ene en van de François Englertlaan voor de andere, met het risico op sluikstorten dat eruit voortvloeit indien het terrein niet omheind is (wat niet verduidelijkt staat op de plannen).

Er wordt gevraagd om de containers fysiek en visueel van het openbaar domein te scheiden om sluikstorten in de buurt ervan te ontraden.

Beheer van regenwater op het perceel

De volgende algemene principes zijn van toepassing op projecten voor nieuwbouw of volledige wederopbouw met een grondinname hoger dan 30 m². De voornaamste principes voor het regenwaterbeheer bestaan eruit:

1. Te streven naar een maximale opname van het regenwater op het perceel om de lozing in de afvoer ervan te beperken (of van het terrein dat het voorwerp van de aanvraag uitmaakt en dat een geografische eenheid vormt);
2. Het op alle ondoorlaatbare oppervlakken van het perceel opgevangen regenwater tijdelijk op te slaan en het in situ te laten infiltreren en/of evapotranspireren als dat mogelijk is;
3. Het regenwater dat op de dakoppervlakken wordt opgevangen te hergebruiken voor huishoudelijk gebruik.

Het volume van het te beheren regenwater wordt bepaald op basis van artikel 10, 11 en 12 van de Gemeentelijke Verordening inzake waterbeheer. Aangezien het onmogelijk is te garanderen dat groendaken goed uitgevoerd en onderhouden worden en dat ze in een goede staat blijven, worden ze voor de berekening van het tijdelijk opslagsysteem in rekening genomen als gewone daken en worden ze niet meegerekend in de berekening van de regenwatertank.

Nieuwbouw of volledige wederopbouw van een grondinneming groter dan 30 m²: het minimaal te beheren regenwater is het water dat wordt opgevangen op alle ondoorlatende oppervlakken van het ontwerp.

Beheersysteem:

Het regenwater zal beheerd worden door middel van een systeem dat kan bestaan uit een of meerdere eenheden en voldoet aan de bovenvermelde prioritaire principes. Het systeem zal zo natuurlijk mogelijk zijn, wat een meerwaarde inhoudt voor het landschap en het milieu en een optimale doeltreffendheid op het vlak van het waterbeheer biedt, zonder buitensporige meerkosten voor het project op te leveren. Het zal uiteenlopende vormen kunnen aannemen die onderling gecombineerd kunnen worden: regenwatertank, wateroppervlakken met wisselend waterpeil, kielgoot, inzinking, infiltratiebekken, infiltratiegeul, regentuin, vertragingssysteem, enz.

Dit beheersysteem zal bestaan uit de volgende twee onderdelen:

1. Een tank voor het regenwater op het dak waarvan het water huishoudelijk hergebruikt kan worden, gedimensioneerd om minstens 33 l/m² dakoppervlak in horizontale projectie op de bodem te bevatten. De overloop ervan wordt naar een tijdelijk opslagsysteem geleid;
2. Een tijdelijk opslagsysteem dat kan bestaan uit een of meer eenheden die samen voldoen aan alle voorwaarden van deze paragraaf, anders gezegd ontworpen om infiltratie en evapotranspiratie mogelijk te maken, gedimensioneerd om minstens 33 l/m² van alle ondoordringbare oppervlakken van het ontwerp in horizontale projectie op de bodem te bevatten, uitgerust met een overloop naar de afvoer gekozen volgens de hierna volgende voorrang, tenzij maatregelen worden getroffen om de afwezigheid hiervan te compenseren.

Als en alleen als de opname van het regenwater door insijpeling niet mogelijk is, kan het tijdelijk opslagsysteem een eenvoudig vertragingssysteem zijn voorzien van een systeem waarmee het met een geregeld debiet geleidigd kan worden via dezelfde afvoer door middel van een spuitstuk met een beperkt debiet. De aanvrager dient de nodige voorzorgsmaatregelen te treffen (filter, rooster, zeef,...) en dit afvoersysteem regelmatig te onderhouden zodat het functioneel blijft en om te vermijden dat de spuitopening verstopt geraakt.

Een tijdelijk opslagwerkstuk van regenwater met een volume gelijk aan of groter dan 10 m³ is een ingedeelde inrichting die het voorwerp moet uitmaken van een aangifte in klasse 3 of die geïntegreerd moet worden in een vergunning van een hogere klasse indien ze noodzakelijk is. In het geval van een vertragend werkstuk gecombineerd met een watertank zal enkel rekening gehouden worden met de werkelijke capaciteit van de tijdelijke opslag.

De infiltratie respecteert de volgende voorwaarden:

- De afstand tussen de bodem van het werkstuk en de grondwaterspiegel moet minimaal 1 meter bedragen (2 meter bij een zinkput);
- De percolatietest moet positief zijn;
- De beschikbare oppervlakte moet voldoende zijn om het infiltratiesysteem te plaatsen;
- De inrichting wordt geplaatst op voldoende afstand van gebouwen, wegen, waterlopen, bomen, ..., zodat elk risico op aantasting wordt vermeden.

- De ad hoc-schikkingen worden getroffen om te vermijden dat geïnfilterd water de bodem of de watervoerende laag kan vervuilen door het afvloeien over sommige oppervlakken die mogelijks vervuild zijn door wasmiddel of ontmosingsproducten (bv.: terrassen en balkons). Dergelijk vervuild regenwater mag in geen geval naar het beheersysteem geleid worden, tenzij er vooraf een afdoende behandeling is uitgevoerd door middel van een behandelingssysteem.

Voorrang voor het lozen via de afvoer van het perceel:

Als een maximale opname van het regenwater op het perceel door insijpeling niet mogelijk is, is de dalende volgorde die de voorrang bepaalt voor de waterafvoer naar de afvoer van het perceel als volgt (als ze bestaan):

1. Een openbaar, privé- of gemeenschappelijk beheersysteem in de nabijheid van het perceel (sloot, kielgoot, waterbekken);
2. Het blauw netwerk (waterloop);
3. Het gescheiden netwerk voor regenwater;
4. In laatste instantie, het lozen in de riolering, met het akkoord van de beheerder (Vivaqua).

Bij een voorstel om te lozen in de riolering, wat in laatste instantie overwogen kan worden, moet de aanvrager de onmogelijkheid rechtvaardigen om zijn water te lozen via een van de hierboven vermelde afvoersystemen, en dit voor elk van deze systemen, toestemming krijgen van de beheerder van dit netwerk (Vivaqua) en de goedkeuring van Vivaqua krijgen voor de kenmerken van het verdragingswerkstuk waarvan de ledigingsopening op de openbare riolering aangesloten is.

Totaal van de ondoorlatende oppervlakken in horizontale projectie op de bodem tussen 100 en 10.000 m²: de diameter van de afvoeropening van het verdragingswerkstuk mag niet groter zijn dan 40 mm.

Wat de onderhavige aanvraag betreft:

Een onderzoek van de berekeningsnota's in de bijlage bij de aanvraag tot milieuvergunning (waarover de Wegendienst niet beschikt) toont aan dat de aanvrager de berekeningsmodule van Leefmilieu Brussel gebruikt en verdragingsvolumes van 66 m³ en 89 m³ bereikt, in plaats van zich te schikken naar de gemeentelijke verordening inzake waterbeheer, waarvoor verdragingsvolumes van minstens 110 m³ en 153 m³ vereist zijn. Er wordt hier herhaald dat de gemeentelijke verordening inzake waterbeheer toegepast moet worden en dat de berekeningsmodule van Leefmilieu Brussel slechts een aanvullende waarde heeft. Het lijkt bovendien dat het terrein verdeeld is in twee subprojecten waarvoor twee verschillende berekeningsnota's opgesteld werden, maar dit is niet duidelijk vastgesteld.

Aangezien de technische informatie over het regenwaterbeheer onvoldoende is en verspreid is over de twee aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning en milieuvergunning, wordt gevraagd ze te bundelen in een document dat ook bij de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning gevoegd wordt. In het bijzonder wordt gevraagd de kielgoten (wadi's) nauwkeuriger te beschrijven: oppervlakte, diepte, diameter van het spuitstuk, inplanting ten opzichte van de kelderverdieping.

Nuttige contactpersonen:

Wegendienst Ukkel: Auguste Dansestraat 25 - 1180 UKKEL; 02/348.66.68, valbert@ukkel.brussels
Milieudienst Ukkel: Auguste Dansestraat 27 - 1180 UKKEL; 02/348.66.19, mvigoni@ukkel.brussels
www.uccle.be/administration/environnement/eau/docs/guide-rcu-gestion-eaux-claires-17-02-2016.pdf
VIVAQUA Sanering, Lusambostraat 21/23 – 1190 Vorst; 02/334.37.76, lusambo@vivaqua.be

- Het advies van de Milieudienst, dat gevraagd werd op 29/10/2021 en geformuleerd werd op 01/12/2021:
 - Overwegende dat:
 - Het voorgestelde project een zodanige dichtheid en inrichting heeft dat het geen kwalitatieve groene ruimtes voor de bewoners (geen privétuinen, ...) of kwalitatieve gedeelde groene ruimtes die de groei van de overwogen beplantingen mogelijk maken en dus geen echt groen netwerk op het perceel verzekert;
 - Het project geen voorbeeldig beheer van het regenwater van het terrein voorstelt (geen waterplas, wadi niet beschreven, ...), althans bij de lezing van de aanwezige documenten aangezien de technische informatie over het regenwaterbeheer onvoldoende is en verspreid is over de twee aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning en milieuvergunning;
 - Het project niet genoeg parkeerplaatsen voor de bewoners voorzie (199 plaatsen voor 243 woningen);
 - Het project 550 fietsparkeerplaatsen voorziet, waarvan slechts 23 plaatsen voor bakfietsen;
 - Het project in de fietsstallingen een parkeersysteem op 2 lagen voorziet;
 - Overwegende bijgevolg:
 - Dat de technische informatie over het regenwaterbeheer in een document gebundeld moet worden en dat in het bijzonder gevraagd wordt de kielgoten (wadi's) nauwkeuriger te beschrijven: oppervlakte, diepte, diameter van het spuitstuk, inplanting ten opzichte van de kelderverdieping;
 - Dat het project kwalitatieve groene ruimtes voor de bewoners moet voorzien die een echt groen netwerk verzekeren;
 - Dat het project meer parkeerplaatsen voor bakfietsen moet voorzien;
 - Dat het project de fietsstallingen moet herzien om geen ingewikkeld parkeersysteem maar eenvoudige parkeerplaatsen te hebben;

ONGUNSTIG ADVIES;

- Het advies van de Groendienst van de gemeente Ukkel, dat als volgt luidt:

Voorwaarden die een wijziging van de plannen vereisen en rechtstreeks opgenomen zijn in de motivatie in toepassing van artikel 191 van het BWRO:

Hoogstambomen:

Modaliteiten:

- Het ontwerp van aanleg omvat het rooien van 11 hoogstambomen op de omtrek van het perceel.
- Dit zijn verschillende variëteiten van kerselaars, acacia's, een berk en een atlasceder.
- Het project verschaft geen inlichtingen over de afmetingen en de gezondheidstoestand van de te rooien bomen.
- Wegens hun inplanting aan hoofd- of secundaire wegen (bijdrage aan de lokale scenografie), hun afmetingen en hun bijdrage aan de lokale ecologie, zou het wenselijk zijn het mogelijke behoud van deze bomen te beoordelen via een onafhankelijke fytosanitaire studie. Met het oog op een globale aanpak van het project moet deze studie ook uitgebreid worden naar alle bomen op het perceel.
- Het project voorziet het behoud van 22 hoogstambomen, maar verschaft geen inlichtingen over de afmetingen of de soorten ervan.
- Alle bomen die niet als te vellen zijn opgenomen in de aanvraag moeten koste wat het kost behouden worden, inclusief de eventuele laanbomen.
- Het ontwerp van aanleg voorziet het planten van ongeveer 75 hoogstambomen.
- Bij het zien van de inplanting van de bomen, hun geprojecteerde kruinen, de vermeerdering van de paden en de inplanting en de afmetingen van de voorziene gebouwen, lijkt het project helemaal onrealistisch in zijn ontwerp.
- Het beplantingsproject voorziet ook sommige bomen bovenop de ondergrondse parkeerruimte, wat niet levensvatbaar is.
- Wegens de verbrokkeling van de gebouwen en de voorziene smalle "gangen" tussen de onderdelen ervan maakt de huidige landschappelijke aanleg het planten van bomen met sterke groei of de aanleg van echte recreatieve of ontspanningsruimtes binnenin het huizenblok of van zones voor biodiversiteit niet mogelijk. Rekening houdend met de aanzienlijke afmetingen en de inplanting van het project dicht bij beschermde natuurgebieden is dit zeer betreurenswaardig.

- We moeten vaststellen dat de versnippering van de ruimte van het park en de vermeerdering van de onrealistische beplantingen bovendien enkel de aanleg van 4 privétuinen mogelijk maken, wat zeer weinig lijkt rekening houdend met de 243 voorziene appartementen, waarvan 35 op de gelijkvloerse verdieping.
- De vermeerdering van de verkavelingseenheden noodzaakt de vermeerdering van de paden en toegangswegen voor de DBDMH, wat de optimale benutting van de ruimte van het privépark beperkt.
- Er werden ook onsamenhangendheden in de inplantingen en afmetingen op vlak van de bewaarde bomen vastgesteld tussen het plan van de huidige toestand en van de geplande toestand, voornamelijk achteraan het perceel.
- Het project stelt talrijke nieuwe beplantingen voor, waarvan vele tuinbouwvariëteiten zijn (*Prunus padus* 'Watereri', *Malus* 'Evereste', *Prunus avium* 'Plena', enz.), die minder honinggevend zijn of geen vruchten dragen en dus ecologisch minder interessant zijn dan hun natuurlijke variëteiten.
- Verschillende soorten zijn bovendien niet inheems of zijn planten voor in de toekomst (tegen 2050), hun aantal moet beperkt worden zodat ze niet meer dan 20 % van de totale beplantingen vertegenwoordigen.
- De Groendienst verplicht dat de te voorziene nieuwe planten een omtrek van 10/12 cm hebben bij het planten voor bomen van tweede en derde grootte en een omtrek van 12/14 cm voor bomen van eerste grootte.
- De Groendienst beveelt sterk aan te kiezen voor soorten die actief bijdragen aan de lokale biodiversiteit, zoals nectar-, stuifmeel, vruchtenproducerende planten en/of die een schuilplaats bieden voor de lokale fauna (kleine knaagdieren, vogels, insecten, enz.).
- De keuze van de soort hoogstambomen gebeurt voornamelijk op basis van de soorten die opgenomen zijn in de "Atlas de la flore belge et luxembourgeoise" of via de lijsten van aanbevolen planten in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest (uitgegeven door Leefmilieu Brussel en Natagora), waaraan het volgende overzicht ontleend is:
- Hoogstambomen: els, berk, kerselaar, haagbeuk, tamme kastanje, eik, kweeperenboom, ahorn, es, beuk, wilde kastanje, wilde kersenboom, notelaar, iep, populier, appelboom, perenboom, wilg, lijsterbes, linde, enz.
- Deze aanplantingen dienen te gebeuren uiterlijk 10 maanden na het einde van de ruwbouw van de werf en de afwerking van de plantputten, waarbij de wettelijke inspringsafstanden nageleefd worden, tussen begin november en eind maart.

Borders:

Modaliteiten:

- Alle opmerkingen die geformuleerd werden voor de bomen zijn ook van toepassing op de struikbeplantingen.
- Het ontwerp voorziet het planten van meerdere borders met struiken of losstaande subjecten. De Groendienst legt op dat deze aanplantingen bij de aanplanting minstens 80/100 cm hoog zijn.
- De Groendienst beveelt sterk aan te kiezen voor soorten die actief bijdragen aan de lokale biodiversiteit, zoals nectar-, stuifmeel, vruchtenproducerende planten en/of die een schuilplaats bieden voor de lokale fauna (kleine knaagdieren, vogels, insecten, enz.).
- De keuze van de struiken gebeurt voornamelijk op basis van de soorten die opgenomen zijn in de "Atlas de la flore belge et luxembourgeoise" of via de lijsten van aanbevolen planten in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest (uitgegeven door Leefmilieu Brussel en Natagora), waaraan het volgende overzicht ontleend is:
- Struiken: rotsmispel, meidoorn, duindoorn, blazenstruik, vlinderstruik, kamperfoelie, clematis, kornoelje, peperboompje, zuurbes, ahorn, brem, hibiscus, hortensia, klimop, sering, hazelaar, Japanse kers, wilg, spirea, vlier, sneeuwbal, enz.
- Wegens de inplanting van het project dicht bij kwalitatieve groene ruimtes verbiedt de Groendienst de aanplanting van bamboemassieven.

Groendaken:

Modaliteiten:

- Het ontwerp van aanleg voorziet het planten van een groendak op een of meerdere geplande volumes met platte daken.
- Deze beplanting moet samengesteld zijn uit inheemse soorten met een wortelstelsel en groei aangepast aan dit soort aanleg.
- De aanleg van deze groendaken moet de brandveiligheidsvoorschriften voor groendaken naleven, namelijk een scheiding van de vegetatiezones met inerte anorganische materialen (platen in steen, zand, grind, enz.) alsook een onderlaag samengesteld op basis van onbrandbare materialen (min. 60 mm). Zie de koninklijke besluiten van 19 december 1997 en van 4 april 2003 voor meer informatie.

Beschermingsgebied voor bomen:

Modaliteiten:

- Elke hoogstamboom die overeenkomstig de stedenbouwkundige vergunning behouden moet worden en die zich binnen een straal van 15 meter van de bouwplaats bevindt, moet op een bijzondere wijze beschermd worden, zoals hierna verduidelijkt.
- Deze aanbevelingen zijn ook geldig voor alle hoogstambomen die op een aangrenzend perceel staan en waarvan de kruin boven de beschermingszone van de bouwplaats uitsteekt.
- Bij de planning en de aanleg van de toegangswegen voor de bouwplaats wordt ook bijzondere aandacht geschonken aan de inplanting en de bescherming van de laanbomen.

Achteruitbouwstrook:

Modaliteiten:

- De aanplantingen in de achteruitbouwstrook moeten zodanig geplant en onderhouden worden dat de toegang tot de openbare ruimte niet gehinderd wordt, dat de veiligheid van voorbijgangers gegarandeerd is en dat de goede werking van infrastructuur van algemeen belang zoals kabels, straatverlichting, bovengrondse of ondergrondse leidingen, gemeentelijke aanplantingen enz. niet in het gedrang komt.

De plannen van de aanvraag moeten vervolledigd worden volgens de onderhavige richtlijnen en ter goedkeuring voorgelegd worden aan de Groendienst voor de aflevering van de stedenbouwkundige vergunning.

Voorwaarden van de dienst toe te voegen in de vorm van bijlagen bij de vergunning:

Bijkomende documenten:

Modaliteiten:

- Een volledige fytosanitaire studie door een erkend studiebureau in bosbeheer van alle bomen die aanwezig zijn op het perceel en die elke eventuele rooijing rechtvaardigt.
- Een bestaand inplantingsplan met alle informatie over de te bewaren bomen (inplanting, soorten, afmetingen stam en kruin).
- Een plan voor het vellen met alle informatie over de om te hakken bomen en de rechtvaardiging ervan (zie fytosanitaire studie).
- Er moet een plan voor de landschapsaanleg bij de aanvraag gevoegd worden waarin de soorten, inplanting en afmetingen van de beoogde aanplantingen gespecificeerd worden. Dit moet een volledige herinrichting van het project voorzien om kwalitatieve collectieve ruimtes te creëren vanuit het oogpunt van zowel de biodiversiteit als van de mens, alsook de aanleg van meer privétuinen en de nodige ruimte voor de inplanting van bomen met grote afmetingen wanneer ze volgroeid zijn.

Regelgeving en aanbevelingen voor het snoeien:

Modaliteiten:

- Volgens de laatste bijwerking van het BWRO (1 september 2019) zijn bepaalde snoeiwerken onderworpen aan een stedenbouwkundige vergunning en moeten ze in de aanvraag verduidelijkt worden indien dit nog niet het geval is. Deze werken omvatten:
 - Het uitvoeren van alle zware snoeiwerken die het voortbestaan van de boom in gevaar kunnen brengen. Hieronder wordt verstaan een snoeiwerk groter dan 20 % van het totale volume van de kruin of het knotten van de boom (verwijderen van de kruin);
 - De wijziging van de vorm van een boom die opgenomen is in de inventaris beoogd in artikel 207.
- Naast deze ingrepen die onderworpen zijn aan een vergunning kan een ongeschikte of te frequente snoeiing van de bomen ertoe leiden dat ze beschadigd raken of zelfs afsterven, wat de lokale fauna kan schaden. Esthetisch gezien zouden bepaalde soorten niet gesnoeid mogen worden.
- Elke snoeiing die leidt tot de dood van de betrokken boom of bomen wordt beschouwd als een illegaal rooiwerk en leidt tot de gepaste gerechtelijke vervolging en de verplichting om nieuwe bomen te planten ter compensatie van de schade.
- Wat betreft de snoeiwerken vraagt de Groendienst de voorkeur te geven aan zachte snoeiwerken (selectie van loten in de kruin, bevorderen van saptrekkers, gebruik van de snoeischaar zodra mogelijk, geen snoeiing met een doorsnede groter dan 10 cm diameter, enz.).

Bescherming van de bomen en van het groenschermband:

Modaliteiten:

- Tijdens de hele duur van de werken worden de bomen beschermd door middel van een hek of een omheining waardoor verkeer verboden wordt en het onmogelijk wordt materialen onder de kruinen achter te laten. Deze bescherming moet voor de aanvang van de werken geplaast worden.
- De hekken of omheiningen zijn van hout of metaal (bijvoorbeeld werfhekken), zijn minstens twee meter hoog en zodanig bevestigd dat ze niet omver kunnen vallen. Ze moeten tot het einde van de werken blijven staan.
- **Zodra de bescherming geplaast is, vraagt de werfverantwoordelijke of zijn vertegenwoordiger onverwijld aflevering door de Groendienst van de gemeente van een conformiteitsattest voor de bouwplaats inzake de bescherming van de bomen.**
- Als de werfverantwoordelijke of zijn vertegenwoordiger bij een controle dit attest niet aan de afgevaardigde van het bestuur kan voorleggen, kunnen de werken onmiddellijk worden stopgezet tot de vergunninghouder aan deze eis heeft voldaan.
- De graafwerken worden uitgevoerd buiten de perimeter van de kruinen. Graafwerken zijn verboden aan de voet van de bomen. Als de bouwvoorschriften het noodzakelijk maken te rijden dicht bij de bomen (bv. leidingen leggen) mag alleen met de hand gegraven worden om leidingen onder de wortels te leggen en moet eerst een specialist geraadpleegd worden om de technische oplossingen te bestuderen die uitgevoerd moeten worden.

Contact:

Groendienst van de gemeente Ukkel

Paul Stroobantlaan 41

B-1180 Brussel

Telefoon: 02/348.65.47 of 02/348.65.49

Graafwerken met de hand in het wortelstelsel:

Modaliteiten:

- Rekening gehouden met de technische kenmerken en de inplanting van het ontwerp moeten alle graafwerken onder de kruin van de bomen met de hand uitgevoerd worden en moet de schade aan de wortelstelsels zo sterk mogelijk beperkt worden.

Periode van het rooien:

Modaliteiten:

- **Gelet op artikel 68 §1 van de ordonnantie van 01/03/2012 betreffende het natuurbehoud is het verboden tussen 1 april en 15 augustus te rooien (behalve voor dwingende veiligheidsredenen);**

Gelet op het gunstig advies van de DBDMH van 30/09/2021 (kenmerk: C.1994.1431/21/DX/dd);

Gelet op het voorwaardelijk gunstig advies van AccessAndGo van 29/10/2021;

MOTIVERING VAN DE AKTE

Overwegende dat de plaatselijke kenmerken en de bestaande toestand wat volgt aan het licht brengen:

- De wijk waarin de aanvraag zich bevindt, is een wijk die vroeger talrijke bedrijven telde, waarvan sommige een groot gebouwenbestand ontwikkeld hadden, alsook een openluchtsportterrein;
- In deze wijk vormt de Egide Van Ophemstraat, in het verlengde van het deel van de Alsembergsesteenweg dat het kruispunt Horzel met het NMBS-station Ukkel-Kalevoet verbindt, een van de zeer drukke trajecten tussen de vallei van de Ukkelbeek en die van de Geleitsbeek;
- De wijk heeft een reconversie gekend sinds de inwerkingtreding van het Gewestelijk Bestemmingsplan, dat de economische aard van de wijk bevestigd heeft door een sterk gemengd gebied met een ruime omvang;
- Deze reconversie kwam voornamelijk tot stand door de uitvoering van 2 grote verkavelingsvergunningen met de aanleg van een netwerk van openbare wegen (met voetgangersverbindingen) vanaf de Egide Van Ophemstraat en door stedenbouwkundige vergunningen voor de percelen aan de straatzijde, bestemd als een rusthuis, handelszaken, kantoren en een cultureel centrum;
- De gebouwen op nr. 108 en 110, waarop de aanvraag betrekking heeft, hebben een bestemming als hoofdzetel van bedrijven uit de farmaceutische sector en liggen op een terrein met een grote breedte (+/- 110 meter aan de rooilijn) en een grote diepte (gemiddeld +/- 165 meter te rekenen vanaf de rooilijn);
- Het gebouw op nr. 108 is een recent gebouw ingeplant midden in het huizenblok, terwijl het gebouw aan de straatkant (nr. 110) ingeplant in achteruitbouw ten opzichte van de rooilijn ouder is en het voorwerp uitgemaakt heeft van een reconversie van werkplaats/opslagplaats tot kantoorcomplex;
- De omliggende gebouwen bestaan uit:
 - Appartementengebouwen, culturele of economische gebouwen die het resultaat zijn van de voornoemde verkavelingsvergunningen en stedenbouwkundige vergunningen in het zuidoosten;
 - Een geheel van eengezinswoningen met bouwprofiel gelijkvloerse verdieping + 1 verdieping + dak of bouwprofiel gelijkvloerse verdieping + 2 verdiepingen + dak met tuinen, die de Priester Froiduregaarde vormen, in het noordwesten en binnenin het huizenblok;
 - Het atheneum van de Vlaamse gemeenschap in het zuidwesten;
 - Aan de andere kant van de straat (in het noordoosten) een huizenblok bestaande uit kleine gehelen van bescheiden huizen (bouwprofiel gelijkvloerse verdieping + 1 verdieping + dak) en een rusthuis met 2 vleugels, de ene met 8 bovengrondse verdiepingen en de andere met 3 bovengrondse verdiepingen;
- Het groenschermband is beperkt tot de heggen die de twee percelen afbakenen waarop de aanvraag betrekking heeft en de aanwezigheid van enkele bomen;
- Tot slot omvatten deze twee percelen twee belangrijke parkeerterreinen in de openlucht (een per bedrijf), gelegen tussen de twee gebouwen en elk bereikbaar via een eigen inrit aan de linkerzijde van het terrein (zuidoosten);

- Het reliëf van de percelen is relatief horizontaal (onderlagen van de gebouwen met geringe hoogte en grote grondinneming, alsook van hun parkings en manoeuvreerruimtes in de openlucht), en dit ondanks de ligging van het terrein langs de hellende Egide Van Ophemstraat; hieruit vloeien bermen voort, meer bepaald aan de kant van de huizen van de Priester Froiduregaarde, waarvan de tuinen aan het terrein grenzen;
- Daaruit volgt ook dat de noordwestgevel van het gebouw op nr. 110 een verdieping meer vertoont (3 verdiepingen in totaal) en het dichtst bij de kleine huizen van de Priester Froiduregaarde ligt;

Overwegende dat de ingediende aanvraag de volgende handelingen en werken voorstelt:

- De afbraak van de gebouwen en de omgeving ervan;
- De bouw van een complex van 11 gebouwen, op de plannen aangeduid als A, B, C1, C2, D, E, F, G, H, I en J, voor een totale bovengrondse oppervlakte van 25.284,83 m² met gemeenschappelijke ondergrondse ruimtes verdeeld in twee grote gehelen, en het voorstel om voor de afgewerkte omgeving een helling te herstellen die vergelijkbaar is met wat oorspronkelijk de helling van de vallei was;
- Het eerste grote ondergrondse geheel bedient gebouw B, C1, C2 en E, het tweede bedient gebouw F, G, H, I en J;
- Gebouw A en D zijn daarentegen niet gebouwd in bovenbouw op een van deze twee kelderverdiepingen;
- De aanleg van de interstitiële ruimtes in het park, waarvan een deel op de dekplaat van deze kelderverdiepingen;
- De typologie van de gebouwen verschilt van die van de omliggende gebouwen, in die zin dat het project een inplanting "in dambord" voorstelt in een concept van "bewoond bos";
- Dit inplantingsontwerp leidt dus tot compacte grondinnemingen van gebouwen, behalve voor gebouw B, D, F en G, die veel langer dan diep zijn, en het project meldt een aanzienlijke ontharding van de bodem;
- Het project streeft er ook naar in de lijn te liggen van het groen netwerk en aan te sluiten op de grote groene ruimte die de wijk van Melkriek scheidt;
- Wijzigingen aan de Egide Van Ophemstraat;

Niet-technische samenvatting van het effectenrapport:

"Het project bestaat uit de heraanleg van een industrieterrein in Ukkel (Kalevoet).

Het project voorziet de bouw van een groep van elf kwalitatieve gebouwen om 243 wooneenheden te creëren. Het noordelijk deel van het terrein (Calevoet Development) voorziet zes gebouwen, het zuidelijk deel (CORES) voorziet er vijf.

De appartementsgebouwen bekleden een totale oppervlakte van 25.284,83 m², met tweeslaapkamerappartementen, maar ook een-, drie- of vierslaapkamerappartementen en studio's. Alle woningen beschikken over een badkamer, een berging, een leefruimte met open keuken en een terras.

Er zullen 199 overdekte parkeerplaatsen voor voertuigen aanwezig zijn op de kelderverdieping van het gebouw. Er zijn op verschillende plaatsen ook talrijke overdekte parkeerplaatsen voor fietsen voorzien.

Het terrein wordt momenteel bezet door 2 kantoren van respectievelijk AstraZeneca en Therabel Pharma. Dit betekent dat een afbraak van de huidige gebouwen noodzakelijk zal zijn en dat er een reconversie tot residentiële functie zal plaatsvinden.

Uit de studie blijkt het volgende:

- *Er moet geen enkel effect verwacht worden voor de stedenbouw en het landschap aangezien het project zorgvuldig ontworpen werd in harmonie met de omliggende gebouwen en een grotere groene aanleg biedt ten opzichte van de huidige toestand; Sommige afwijkingen op de stedenbouwkundige verordeningen werden aangevraagd, maar worden beschouwd als aanvaardbaar.*
- *Er moet geen enkel effect verwacht worden op het erfgoed aangezien er geen erfgoed aanwezig is in de onmiddellijke omgeving;*
- *Er zijn voldoende sociale en economische voorzieningen in de buurt van de locatie van het project (voornamelijk scholen), waarop het project bovendien een positieve invloed kan hebben;*
- *Er wordt een beperkt effect verwacht op de mobiliteit in de omgeving van het terrein. De mobiliteit zal relatief vergelijkbaar zijn met de huidige situatie. Het project voorziet parkeerplaatsen op het terrein zelf aangepast aan de behoeften van de toekomstige gebruikers. Er is een ruim aantal parkeerplaatsen voor fietsen voorzien.*
- *Er moet geen enkel effect verwacht worden op de bodem of op het grond- en oppervlaktewater. Er wordt rekening gehouden met de voorzorgsmaatregelen die voorgesteld werden bij de bodemonderzoeken en de risicobeoordelingen;*
- *Er wordt een positief effect verwacht op het grondwater en op het watersysteem aangezien het regenwater op het terrein zelf beheerd zal worden. De druk op de riolering is tot het minimum beperkt (er wordt enkel regenwater geloosd in geval van volledige verzadiging van de infiltratiezone). Het project maakt het mogelijk het leidingwaterverbruik te doen dalen;*
- *Er wordt een positief effect verwacht op de fauna en flora dankzij de aanleg van groenzones die een functie van corridor hebben voor de groengebieden in de buurt; er worden aangepaste planten voorzien en de wad's kunnen bijdragen aan de biodiversiteit;*
- *Er moet geen enkel effect verwacht worden op de luchtkwaliteit (binnen en buiten) door de uitvoering van het project;*
- *Het effect op het (micro)klimaat is beperkt of zelfs positief. De nieuwe verhardingen worden gecompenseerd door de infiltratie van het regenwater en de onbebouwde zones zullen in de mate van het mogelijke aangelegd worden in doorlatende materialen. Er zijn nieuwe en andere schaduweffecten ten opzichte van de huidige situatie, de impact van deze effecten wordt als beperkt beschouwd;*
- *Er moet geen enkel effect verwacht worden op de geluidsoverlast aangezien er geluidsisolatie voorzien is in de gebouwen en ter hoogte van de lawaaiëre installaties (warmtepompen);*
- *Er is een positief effect op de mens wegens de aanleg van aangename en vergroende leefruimtes en aangezien er rekening gehouden wordt met de vereisten inzake brandveiligheid en toegankelijkheid;*
- *Er wordt geen enkel effect verwacht op het afvalbeheer aangezien de toepasselijke reglementering gevolgd zal worden. De negatieve effecten die verwacht kunnen worden tijdens de werken zijn voornamelijk stof, geluidsoverlast en het vrachtwagenverkeer op de openbare weg. Rekening houdend met de tijdelijke aard van de werf en de preventieve maatregelen zijn we van mening dat de effecten niet significant negatief zijn. We kunnen concluderen dat de (negatieve) effecten van het project op de omgeving niet significant zijn en dat ze voldoende beheerst worden door de preventieve maatregelen, indien ze in aanmerking genomen worden."*

Overwegende dat de aanvraag zoals ingediend als volgt gekenmerkt wordt:

- Het programma verdeelt 243 woningen voor 24.452,65 m², 417,65 m² aan productieactiviteit en 297,33 m² aan handel over de 11 gebouwen;
- Het voorgestelde bouwprofiel is GLV+4+verdieping in achteruitbouw in het zuidoosten en neemt af in de richting van de Priester Froiduregaarde in het noordwesten;
- De gebouwen worden grotendeels voorgesteld op compacte plannen en in de orde van het huizenblok, met in het algemeen een verdeling van de woningen ten belope van 4 per verdieping, waarbij elke woning openingen in twee gevels geniet;
- Sommige woningen zijn echter naar een zijde georiënteerd;
- Ten opzichte van de openbare wegen, binnenin het huizenblok, bouwprofielen en voorgestelde typologieën:
 - **Gebouw A** ligt op de hoek van het kruispunt van de Egide Van Ophemstraat, heeft een bouwprofiel GLV+4+verdieping in achteruitbouw (verdieping +5 op de plannen) op sommige gevels en bevat gemengde functies op de gelijkvloerse verdieping (183,54 m² handelszaak en 173,65 m² werkplaats); de verdiepingen zijn volledig bestemd voor woningen ten belope van 4 eenheden per verdieping, behalve op verdieping +5 (2 woningen); de plannen bevatten geen kelderverdieping en geen gemeenschappelijke lokalen vereist door de Gewestelijke stedenbouwkundige verordening;

- **Gebouw B** ligt langs de François Englertlaan, die onlangs aangelegd werd in het kader van de uitvoering van verkavelingsvergunning 534; het bevat een kelderverdieping met een van de ingangen naar de woningen en is voornamelijk bestemd voor het parkeren van fietsen, verspreid over verschillende ruimtes die toegankelijk zijn via een middengang met toegang aan het begin van de toegangshelling naar de garages van gebouw B, C1, C2 en E; de gelijkvloerse verdieping bevat de 2e toegang tot de woningen, die bediend worden door een middengang; Daaruit volgt dat enkel de woningen aan de uiteinden van het gebouw over een dubbele gevel beschikken; het grootste deel van de woningen op de modelverdiepingen is naar een kant georiënteerd (6/10); het bouwprofiel is GLV+4+verdieping in achteruitbouw aan de voor- en achtergevel, maar niet op de gevels aan de uiteinden, de niveaus van de ingangen zijn bepaald naargelang de helling van de laan;
- **Gebouw C1** is ingeplant aan de Egide Van Ophemstraat en in bovenbouw op de gemeenschappelijke kelderverdieping van gebouw B, C1, C2 en E; het bevat op deze kelderverdieping, die deels aan de gevel aan de oppervlakte komt naargelang het reliëf (tegenover de Egide Van Ophemstraat maar in achteruitbouw ervan), een ruimte die hierdoor verlicht wordt en bestemd is als handelszaak voor 160,63 m²; het bevat bovenop deze handelszaak 4 verdiepingen en een verdieping in gedeeltelijke achteruitbouw (verdieping +5) die volledig bestemd zijn als woningen, ten belope van 4 eenheden per verdieping, behalve op verdieping +5 (2 woningen);
- **Gebouw C2** is het evenbeeld van gebouw C1, behalve de ligging binnenin het huizenblok en de afwezigheid van een handelszaak; het is volledig bestemd als woningen, volgens dezelfde verdeel- en distributieschema's als gebouw C1;
- **Gebouw E** is ingeplant achteraan het perceel en in bovenbouw op de gemeenschappelijke kelderverdieping van gebouw B, C1, C2 en E; het vertoont een bouwprofiel GLV+3+verdieping in achteruitbouw, deze achteruitbouw ligt in het noordwesten, met andere woorden langs de huizen van de Priester Froiduregaarde. Voorbij de diepte beschouwd ten opzichte van de François Englertlaan is de ruimte voor park en tuinen in volle grond aangelegd;
- **Gebouw D** is ingeplant langs de Egide Van Ophemstraat, in achteruitbouw ervan, in een bouwprofiel GLV+2+verdieping in gedeeltelijke achteruitbouw (verdieping +3) en in een volumetrie die overlopen in de openlucht bevat om de woningen op de verdiepingen te bedienen (ten belope van 4 eenheden per verdieping, behalve op verdieping +3 (3 woningen)); de gelijkvloerse verdieping bevat een handelszaak voor 136,70 m² en het gebouw, dat geen kelderverdieping heeft, bevat evenmin de gemeenschappelijke ruimtes die vereist zijn door de Gewestelijke stedenbouwkundige verordening;
- **Gebouw F** is ingeplant langs de François Englertlaan, in bovenbouw op alle gemeenschappelijke kelderverdiepingen van gebouw F, G, H, I en J; het bevat op de gelijkvloerse verdieping de toegang tot de woningen, de toegangshelling tot deze kelderverdieping, een polyvalente ruimte aan de laan en 2 woningen, waarvan een naar een kant georiënteerd; het wordt voorgesteld in een bouwprofiel GLV+4+verdieping in achteruitbouw (verdieping +5 - achteruitbouw aan de voor- en achtergevel, maar niet aan de gevels aan de uiteinden) en bevat 6 woningen per verdieping, behalve op verdieping +5 (3 woningen);
- **Gebouw G** is het laatste van het project dat ingeplant is aan de François Englertlaan, op het hoogste punt van het terrein; het is gebouwd in bovenbouw op alle gemeenschappelijke kelderverdiepingen van gebouw F, G, H, I en J en bevat een tweede ondergrondse verdieping ("mezzanine G" op de plannen) die bestemd is als fietsenstalling en privé-kelders; bovengronds vertoont het een bouwprofiel GLV+4+verdieping in gedeeltelijke achteruitbouw (verdieping +5); de woningen zijn er verdeeld ten belope van 4 op de gelijkvloerse verdieping en 4 per verdieping, behalve op de verdieping in achteruitbouw (2 woningen);
- **Gebouw H** is gebouwd in bovenbouw op alle gemeenschappelijke kelderverdiepingen van gebouw F, G, H, I en J, in een bouwprofiel GLV+4+verdieping in achteruitbouw op 2 van de 4 gevels (verdieping +5); het bevat 4 woningen per verdieping, behalve op verdieping +5 (2 woningen);
- **Gebouw I** is ingeplant binnenin het huizenblok en achteraan het perceel; het is gebouwd in bovenbouw op alle gemeenschappelijke kelderverdiepingen van gebouw F, G, H, I en J, in een bouwprofiel GLV+1+2 verdiepingen in achteruitbouw op de gevel tegenover de achterkant van het terrein (verdieping +2 en +3); het bevat 4 woningen per verdieping, behalve op verdieping +5 (2 woningen); de ruimte voor park en tuinen tussen de meest achteruitgebouwde gevels en de perceelsgrenzen ter hoogte van deze hoek is aangelegd in volle grond; het bevat 4 woningen op de gelijkvloerse verdieping, 5 op de 1e verdieping en 4 op verdieping +2 en +3;
- **Gebouw J** is ingeplant het meest in het westen van het terrein, achteraan en op de achterste hoek van het perceel; het is gebouwd in bovenbouw op alle gemeenschappelijke kelderverdiepingen van gebouw F, G, H, I en J en bevat, naar het voorbeeld van gebouw G, een tweede ondergrondse verdieping, "mezzanine J" op de plannen, die bestemd is als fietsenstalling en privé-kelders; het wordt voorgesteld in een bouwprofiel GLV+2+2 verdiepingen in achteruitbouw op de gevel tegenover de achterkant van het terrein (verdieping +3 en +4); het bevat 4 woningen per verdieping, behalve op verdieping +5 (2 woningen); de ruimte voor park en tuinen tussen de meest achteruitgebouwde gevels en de perceelsgrenzen ter hoogte van deze hoek is aangelegd in volle grond; het bevat 4 woningen op de gelijkvloerse, 1e en 2e verdieping en 3 op verdieping +3 en +4;

Uit deze analyse van de plannen volgt dus dat het project een totale oppervlakte van 480,87 m² handelszaak en 173,65 m² productieactiviteiten heeft, hetzij een totaal van 654,52 m² dat voor 2,59 % bijdraagt aan de gemengdheid van het programma, terwijl het terrein in het GBP bestemd is als een sterk gemengd gebied;

Deze analyse vestigt ook de aandacht op een onsamenvattendheid in de cijfers tussen het aanvraagformulier en de plannen;

Overwegende dat de aanvraag zoals ingediend de volgende algemene opmerkingen opwerpt:

- Algemeen voorschrift 0.2 van het GBP verplicht de aanleg van 10 % groene ruimtes, hetzij 1.687 m² per aaneenliggende 500 m²;
- Aangezien het ondoorlatend oppervlak 44,94 % bedraagt, is 7.576,4 m² niet bebouwd, verspreid tussen de gebouwen;

Overwegende dat de aanvraag zoals ingediend de volgende bijzondere opmerkingen opwerpt:

- Inzake het programma:
- 24 studio's, 62 eenslaapkamerappartementen, 113 tweeslaapkamerappartementen, 40 drieslaapkamerappartementen, 4 vierslaapkamerappartementen;
- De appartementen zijn naar een kant georiënteerd voor gebouw B en F, waarvan er heel wat georiënteerd zijn naar het noordwesten, behalve op de hoeken, of naar twee kanten;
- 3 handelszaken voor 480,87 m² (gelegen in gebouw A, C1 en D) en 173,65 m² productieactiviteit op de gelijkvloerse verdieping van gebouw A; De gelijkvloerse verdieping van gebouw F bevat ook een polyvalente ruimte;
- Het terrein is in het GBP bestemd als een sterk gemengd gebied. De voorgestelde gemengdheidsgraad is bijgevolg zeer laag; de verhouding van de oppervlaktes bestemd voor andere functies dan woongelegenheden in een sterk gemengd gebied is immers van de orde van 2,5 %; het aanbod aan andere functies dan woongelegenheden binnen het project moet dus verhoogd worden;
- Een overweldigende meerderheid vierkante meter is bestemd voor woningen; deze grote nieuwe bevolkingsdichtheid in deze wijk in volle ontwikkeling vereist de aanleg van nutsvoorzieningen, buurtwinkels, kantoren en productieactiviteiten;
- Het is belangrijk deze gemengdheid van functies voor te stellen ter hoogte van het nieuwe "pleintje" dat aangelegd wordt aan de Egide Van Ophemstraat tegenover gebouw C1; de voorstellen voor de gelijkvloerse verdieping van gebouw A en C1 moeten behouden worden; in plaats van de gelijkvloerse handelsverdiepingen langs de François Englertlaan te vermeerderen, die minder aantrekkelijk is, is het aangewezen om gebouw D volledig (1.394,70 m²) te bestemmen als economische activiteit (bijvoorbeeld werkplaatsen, ruimtes voor co-working, ...), bovenop de oppervlaktes die voorzien zijn in gebouw A en C1; de plannen en de structuur van dit gebouw moeten bijgevolg herzien worden en de achteruitbouwstrook ervan moet meer beplant worden (dit leidt tot een dubbele hoogte op de gelijkvloerse verdieping die de invoering van levensvatbare economische activiteiten en een geïntegreerd beheer van de mobiliteit die gepaard gaat met deze activiteiten mogelijk maakt);

- De nabijheid van het station Ukkel-Kalevoet maakt een goede bereikbaarheid (trein, tram, bus) mogelijk en de economische activiteiten kunnen gemakkelijk ingeplant worden langs de Egide Van Ophemstraat;
- Wegens de dichtheid ervan veroorzaakt het nieuwe woonprogramma een substantiële verhoging van de gebruikintensiteit van het terrein, die de mobiliteit in de wijk en de voorzieningen sterk beïnvloedt;
- Het aantal wooneenheden is veel te hoog ten opzichte van het draagvermogen van de wijk;
- Daarnaast zijn de appartementen zeer compact; het project zou aan kwaliteit winnen door het aantal kleine eenheden (studio's en eenslaapkamerappartementen) te verminderen ten voordele van grotere wooneenheden (drie- en vierslaapkamerappartementen); dat maakt het mogelijk een aantal parkeerplaatsen terug te winnen die noodzakelijk zijn voor de andere functies van het project, wat de impact op het autoverkeer in de wijk verkleint;
- De studio's die naar een kant georiënteerd zijn achteraan gebouw B zijn veel te klein, de 4 studio's moeten omgevormd worden tot drie eenheden, zowel op de gelijkvloerse als op de eerste verdieping;
- Inzake plaatsing en bouwprofiel:
- Gebouw A, B en F zijn ingeplant langs de openbare weg op 4 meter van de grens van het perceel, zonder een echte achteruitbouwstrook te creëren;
- De bouwprofielen nemen af in de richting van de Priester Froiduregaarde, waar de dichtstbijzijnde huizen een bouwprofiel GLV+1+dak hebben en lager liggen dan het project;
- De bouwprofielen ertegenover zijn GLV+3+verdieping in achteruitbouw tot GLV+4 (gericht) en GLV+1 voor de winkel en het opleidingscentrum van de firma "Bioplanet" in de Egide Van Ophemstraat;
- Wegens de noodzaak om de globale impact van het project op het perceel te beperken, wordt echter gevraagd om gebouw G of J te schrappen. Dit maakt het mogelijk de impact van het project op de kleine huizen in de Priester Froiduregaarde te minimaliseren, de volle grond te verhogen en de aanleg van een grootschalige groene ruimte achteraan het perceel verbonden met de naburige percelen te bevorderen;
- Om een betere integratie van het project in de omgeving te verzekeren en de zicht- en schaduw hinder op de tuinen van de kleine huizen in de Priester Froiduregaarde significant te beperken, is het ook noodzakelijk om een volledige verdieping te schrappen in gebouw E, I en desgevallend J en de beplante bufferzone tussen het project en de individuele huizen in de Priester Froiduregaarde te versterken;
- Inzake aanleg van de omgeving en van het groenscherm:
- De gebouwen langs de Egide Van Ophemstraat en de François Englertlaan worden voorafgegaan door een achteruitbouwstrook, behalve gebouw A, gelegen op de hoek van de twee wegen, waarvan het bouwprofiel en de inplanting gerechtvaardigd worden door de samenhang in volume dat het creëert met het cultureel centrum "Het Huys", hoger gelegen in het perspectief van de Egide Van Ophemstraat;
- De aanleg van de toegangen naar de kelderverdiepingen vereist een onderbreking van het infiltratiesysteem via kielgoten dat aangelegd werd in het kader van verkavelingsvergunning 534;
- De voetgangersingangen naar de gebouwen langs deze laan doorkruisen deze voorzieningen ook, waarvan de doeltreffendheid en de werking behouden moeten worden;
- De grondinneming van de parking beperkt zich niet tot de grondinneming van de gebouwen, maar een deel van de kelderverdieping bevindt zich onder de groene ruimtes, waardoor het percentage volle grond daalt; er komt een onderlaag van minstens 1 meter op het dak van de parking; de aanvrager stelt een uitvoeringstechniek voor die de infiltratie van het water mogelijk maakt via ontwatering van deze ondergrondse zones, alsook de mogelijkheid om een kenmerkende vegetatie te laten groeien in deze zones, wat zo bevestigt dat het bos doorloopt boven de zone waarin de parking zich bevindt;
- De aanplanting van hoogstambomen vereist echter een echte volle grond en geen onderlaag van 1 meter dik (zoals boven de parkings); het project zoals voorgesteld lijkt denkbeeldig op vlak van duurzame beplanting van hoogstambomen in de zones op de parkings, alsook van een gepaste groei ervan, en het landschapsplan moet herzien worden op basis van deze hypothese;
- De inplanting van de grote bomen wordt voornamelijk aangekondigd langs de gevels van de nieuwe gebouwen en lijkt utopisch op vlak van nodige ruimte voor de groei ervan, alsook op vlak van verlies van lichtinval in de appartementen; het plan van inrichting van de omgeving moet bijgevolg herzien worden;
- Inzake mobiliteit, toegankelijkheid en parkeermogelijkheden:
- Op vlak van de parkeermogelijkheden zijn de parkeerplaatsen voor de bewoners verspreid over twee ondergrondse parkings, die allebei via de François Englertlaan bereikbaar zijn via twee afzonderlijke ingangen;
- Het project stelt een totale parkeer capaciteit van 199 auto's en 450 fietsen (waaronder bakfietsen) voor, maar geen parking voor motorfietsen;
- Het project stelt een wijziging van de openbare weg voor, waarvan de inhoud geanalyseerd werd in het advies van de Technische Wegendienst en de dienst Mobiliteit, en het BWRO voorziet geen procedurefase of termijn met betrekking tot de raadpleging van de gemeenteraad bij de behandeling van een stedenbouwkundige vergunning;
- Inzake beheer van het regenwater en riolering:
- Zie het advies van de Technische Wegendienst;
- Wat de andere aspecten van de aanvraag betreft:
- Op vlak van bouwkundige expressie benadrukt het project een horizontale gelaagdheid van de gevels, die licht verschillend zijn voor elk blok; in sommige volumes is deze gelaagdheid meer uitgesproken door de gevels te verbinden door middel van horizontale profielen in reliëf en in overstek; in andere volumes overheerst het vlakke, monolithischere volume, maar de horizontale stand blijft heel subtiel zichtbaar door verschillende materialen - kleur op kleur - te plaatsen in een vlak boven een ander; de architectuur kiest voor eenheid in de diversiteit;
- Op vlak van de materialen wordt voor de grote geveloppervlakken gekozen voor de aanblik van een kalkpleisterlaag of een baksteen kleur op kleur; de smallere horizontale stroken (zowel in overstek als effen), de sokkels, plinten en druiplijsten van de volumes worden gerealiseerd in een steenachtig vlak materiaal (zichtbaar beton met een aanblik van natuursteen, mat graniet, enz.); op vlak van de kleuren wordt gekozen voor een palet van natuurlijke, zachte herfstkleuren en niet te verzadigde aardetinten: licht- tot middelbeige, warm lichtgrijs of grijsgroen, zacht mat oker, zandkleuren, enz.; de materialen van de gebouwen strekken ertoe de harmonieuze samenhang met het park te verenigen en te versterken; het groen en de groenschermen verrijken de algemene perceptie van het terrein;
- De gevels zijn systematisch opgebouwd terwijl ze meerdere niveaus bevatten;
- Dit streven naar soberheid kan enkel gepaard gaan met een zekere levensvatbaarheid van de ontwikkeling van de geplande bosaanplanting;
- Dit type gevelsamenstelling kan zich echter tevredenstellen met een geringer bouwprofiel;
- **Overwegende het advies van Leefmilieu Brussel met betrekking tot de milieuvergunning:**

Overwegende dat de aanvraag gelegen is in een sterk gemengd gebied op het Gewestelijk Bestemmingsplan;

Overwegende dat er 42 bezwaarschriften ingediend werden tijdens het openbaar onderzoek;

Overwegende dat het project 45 % van het perceel watervast maakt;
Overwegende dat het project voorziet om het regenwater te laten infiltreren;
Overwegende dat de grondwaterspiegel zich op geringe diepte bevindt;
Overwegende dat het project geothermische boringen voorziet;

GUNSTIG ADVIES op voorwaarde dat:

- Er een passief draineersysteem geplaatst wordt tijdens de bouw;
- Er een bijgewerkte studie van de risico's voor de infiltratie van het regenwater beschikbaar is voor het begin van de werken;
- De geplande volumes voor de opslag (352 m³) en het hergebruik (153 m³) van het regenwater voorzien worden;
- Het vooraf ingediende boorprotocol gevolgd wordt.

Ter herinnering: voorafgaand aan de verlagingswerken van de grondwaterspiegel in het kader van een werf moet er een verklaring van waterwinning ingediend worden bij de dienst Grondwater van de afdeling Vergunningen van Leefmilieu Brussel; desgevallend moet er een vergunning verkregen worden overeenkomstig het koninklijk besluit van 21/04/1976 tot regeling van het gebruik van het grondwater;

- **Overwegende op vlak van de toegang voor de DBDMH:**
- Het wegdek van deze toegang valt zo veel mogelijk samen met de voetgangerswegen tussen de gebouwen;
- Het sterke reliëf van het terrein maakt dat de helling van de toegangsweg voor de brandweer op sommige plaatsen 12 % bedraagt. Wanneer de brandweertoeegang geparkeerd moet worden, bedraagt de helling echter maximum 6 %.
- Op sommige plaatsen, waar het nodig is, is er een extra verharding voorzien voor een toegang tot elk huis in geval van nood;
- Het advies van de DBDMH formuleert hierover geen enkel bezwaar;
- Het is echter noodzakelijk de inrichting van de omgeving en dus de inplanting van de doorgangen voor de DBDMH te herwerken, de aanvraag zal opnieuw onderworpen worden aan het advies van de DBDMH tijdens de verdere behandeling van de aanvraag na de eventuele wijziging ervan;
- **Overwegende op vlak van toegankelijkheid voor personen met beperkte mobiliteit:**
- Het project schikt zich deels naar de vereisten van de GSV;
- Het verkeer tussen de gebouwen en de paden naar de ingangen van de verschillende gebouwen schikken zich niet naar de GSV;
- Er zijn veel paden met een te hoog percentage of over een te lange afstand zonder rustpunt; de volgende wijzigingen moeten aangebracht worden:
- Er moet minstens een toegang voor PBM per gebouw voorzien worden vanaf de straat;
- De hellingen ernaartoe mogen niet groter zijn dan 5 % over 10 meter, 7 % over 5 meter en 8 % over 2 meter;
- Tussen elke maximale lengte moet er een horizontaal gedeelte van 150 cm op 150 cm aangelegd worden op een vlak oppervlak;

Overwegende dat ten aanzien van de motieven van de speciale regelen van openbaarmaking het ontwerp de volgende opmerkingen opwerpt:

- Wat betreft de toepassing van algemeen voorschrift 0.5 van het GBP (bouw- of verkavelingsprojecten op een beplante eigendom van meer dan 3.000 m²):
- De maatregelen van openbaarmaking werden goed uitgevoerd door de organisatie van een openbaar onderzoek en een Overlegcommissie;
- Het terrein is veel te weinig beplant (zeer grote mineralisatie) en het project voert tuinzones in volle grond in;
- Wat betreft de toepassing van bijzonder voorschrift 4.5.1° van het GBP (wijziging van de stedenbouwkundige kenmerken van het omliggende stedelijk weefsel):
- Het project stelt een typologie van woongegelegenheid "bewoond bos" voor die nieuw is in Brussel; dit alternatief voor het traditionele Brusselse gebouwenblok, met een gesloten gevel aan de straatkant en een meer private binnenzon, kan relevant zijn in deze omgeving, waar de types woningen gevarieerd zijn en waar er veel groen is, middels de volgende voorwaarden;
- De samenhang die gecreëerd wordt met alle vormen van typologieën rondom geeft de wijk dynamiek;
- Wat betreft de toepassing van artikel 126 §11, 2° van het BWRO: aanvraag tot afwijking op Titel I van de Gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake de omvang, de plaatsing of de esthetische aard - afwijking op artikel 8 van Titel I van de GSV (hoogte - vrijstaande bouwwerken):
 - Alle gebouwen vertonen visueel meer verdiepingen dan de omliggende gebouwen, behalve een van de vleugels van Home Brugmann;
 - Het reliëf van de plaatsen is nochtans hellend in de richting van het dal van de vallei van de Ukkelbeek;
 - Het project wijkt af op artikel 8 §1 van Titel I van de GSV - hoogte van een vrijstaand bouwwerk;
 - Op vlak van de hoogte van een vrijstaand bouwwerk wordt het volgende voorgeschreven: "De bouwwerken mogen niet hoger zijn dan de gemiddelde hoogte van de bouwwerken die zich bevinden op de terreinen rond het desbetreffende terrein, zelfs indien het geheel van deze terreinen door één of meerdere wegen doorkruist wordt";
 - De huizen met 3 gevels ten noorden die het dichtst bij het terrein liggen, hebben 3 verdiepingen (GLV+1+dak), wat overeenkomt met een bouwhoogte tot 11,03 meter in de Priester Froiduregaarde en van 8 tot 11,2 meter in de Egide Van Ophemstraat; het Home Brugmann in de Egide Van Ophemstraat (tegenover het terrein) vertoont een veel grotere bouwhoogte: gelijkvloerse verdieping + 6, hetzij een noklijnhoogte van meer dan 24 meter; de nieuwe gebouwen (Les Hauts-Prés) aan de nieuwe François Englertlaan hebben een gelijkvloerse verdieping + 4 verdiepingen met nokhoogtes van 18,33 meter, 15,83 meter en 16,04 meter; de Bioplanet op de hoek van de Egide Van Ophemstraat heeft een hoogte van 8,83 meter; het Athénée royal d'Uccle, ten zuidwesten van het terrein, heeft een bouwhoogte van GLV+3 of een noklijnhoogte van 9,26 meter;
 - De gemiddelde hoogte van de gebouwen van het project in kwestie overschrijdt de gemiddelde hoogte van de omliggende gebouwen;
 - Deze afwijking zou gerechtvaardigd kunnen worden aangezien het project ertoe strekt de (zeer) verschillende bouwhoogtes rond het terrein in overeenstemming te brengen (op dit sterk hellend terrein merken we een gradiënt in de bouwhoogtes, van GLV+3+dak en GLV+4 op de hoeken van de François Englertlaan tot GLV+1 in de Priester Froiduregaarde);
 - De beboste bufferzone die voorzien is tussen het project en de achterkant van de huizen in de Priester Froiduregaarde moet versterkt worden om een echt scherm te creëren tussen het project en de huizen in de gaarde;
 - Deze bufferzone kan echter de hinder door het verlies van privacy van deze huizen op hun achterste deel niet volledig wegnemen en het bouwprofiel van gebouw I, E en desgevallend J moet verkleind worden;
 - Deze afwijking is dus niet aanvaardbaar voor gebouw I, E en desgevallend J, die te hoog zijn en overhangen ten opzichte van de achterkant van de kleine huizen in de Priester Froiduregaarde, wat te grote hinder op vlak van zichten en verlies van privacy met zich meebrengt;
- Wat betreft de onderzoeksmotieven eigen aan het gemengd karakter van de aanvraag (stedenbouwkundige vergunning/milieuvergunning) of aan de voorafgaande effectenbeoordeling die ze veroorzaakt:
 - Aanvraag tot gemengde vergunning (artikel 12, 5° van de ordonnantie van 05/06/1997 gewijzigd door de ordonnantie van 30/11/2017)

- Aanvraag onderworpen aan effectenverslag (artikel 175/15 van het BWRO - Bijlage B - rubriek nr. 26 en 32):

- De aanvraag heeft het voorwerp uitgemaakt van een MER goedgekeurd door Urban.brussels, de gevolgen van het project lijken als onbeduidend voorgesteld;

Overwegende dat met het oog op de afwijkingen op Titel VIII van de GSV het ontwerp de volgende opmerkingen opwerpt:

- Artikel 3 - hellingsgraad van de toegangshelling naar de ondergrondse parking:
 - De toegangshelling naar de kelderverdiepingen vertoont een dubbele breedte (in- en uitgang), wat de zichtbaarheid bij het buitenrijden van de bouwwerken verhoogt;
 - Aangezien de gebouwen in achteruitbouw ingeplant zijn, wordt deze zichtbaarheid nog groter naarmate men de rooilijn nadert;
 - Er bestaat een niet-aangelegde zone tussen de openbare voetgangersweg en de uitrit van de parking van 4 meter, die het mogelijk maakt de uitrit van de parking in alle veiligheid te bereiken;
 - Deze afwijking kan toegestaan worden;
- Artikel 6 - aantal parkeerplaatsen te voorzien voor het aantal woningen:
 - Het project vertoont een tekort van 44 parkeerplaatsen;
 - Het programma omvat 24 studio's en het komt vaak voor dat niet alle plaatsen verkocht worden;
 - Het terrein wordt bediend door het station Ukkel-Kalevoet, maar de verbinding met het centrum van de gemeente en het bovenste deel van de stad door tram 51 zit vast in het verkeer;
 - Het project stelt geen parkeerplaatsen voor motorfietsen voor, terwijl dit vervoermiddel gemakkelijk het gebruik van de auto compenseert;
 - Het project stelt 450 plaatsen voor fietsen voor, waarvan 23 voor bakfietsen, hetzij een aanbod van bijna 2 fietsen per appartement;
 - Het effectenrapport is van mening dat de impact op het verkeer in de wijk beperkt is en dat de mobiliteit relatief vergelijkbaar zal zijn met de huidige situatie;
 - Aan deze conclusie mag getwijfeld worden; het nieuwe woonprogramma zal een significante impact op de mobiliteit in de wijk hebben, ondanks de nabijheid van het station Ukkel-Kalevoet en andere openbaarvervoermiddelen; de risico's op overbelasting van de parkeerplaatsen in de wijk moeten dus verkleind worden door een aanbod aan ondergrondse parkeerplaatsen voor te stellen dat beter afgestemd is op het aantal woningen;
 - De vermindering van het aantal woningen verkleint in feite het aantal parkeerplaatsen dat hiervoor noodzakelijk is; naargelang de wijzigingen aan het project zal het aantal parkeerplaatsen bijgevolg herbekeken worden;
 - Deze afwijking kan in dit stadium van het project niet toegestaan worden en zal herbekeken worden, meer bepaald naargelang de nieuwe beoordeling van de gemengdheidsgraad;

Overwegende dat de aanvraag overeen moet komen met de volgende voorwaarden om te voldoen aan de goede plaatselijke aanleg: Gemeenschappelijke voorwaarden van alle instanties die in de Overlegcommissie vertegenwoordigd zijn:

- Een volle verdieping van gebouw E en I schrappen;
- De beboste bufferzone die voorzien is tussen het project en de achterkant van de huizen in de Priester Froiduregaarde versterken om een echt scherm te creëren tussen het project en de huizen in de gaarde;
- De gemengdheidsgraad verhogen door gebouw D (1.394,70 m²) volledig te bestemmen als economische activiteiten (bijvoorbeeld werkplaatsen, ruimtes voor co-working, ...), bovenop de oppervlakken die in gebouw A en C1 voorzien zijn, de plannen en de structuur van dit gebouw bijgevolg herzien en de achteruitbouwstrook ervan meer beplanten (dit leidt tot een dubbele hoogte op de gelijkvloerse verdieping en een geïntegreerd beheer van de mobiliteit die gepaard gaat met deze activiteiten);
- De kelderverdieping onder gebouw A uitbreiden en uitrusten met kelders en gemeenschappelijke lokalen;
- De woonbaarheidskwaliteiten van de woningen verbeteren door het aantal studio's en eenslaapkamerappartementen te verminderen ten voordele van grotere woningen;
- De plannen voor de landschapsaanleg herwerken om de bomen in het midden van de "forest rooms" in te planten en niet langs de gevels van de gebouwen en samenhangende en levensvatbare inrichtingen voorstellen naargelang de zones in volle grond, de schaduwen en de wegen voor de brandweer;
- Een gedetailleerd plan van de omgeving (schaal 1/200) voorstellen met de maatacijfers, de gekozen soorten, de te rooien, te bewaren of te planten bomen en de capaciteit, de werking en het beheer van de kielgoten verduidelijken;
- Ervoor zorgen dat de verdeling en het aantal ingegraven containers voor het huishoudelijk afval geen sluijkstorten veroorzaken door te grote volumes vuilnisbakken en geen hindernis vormen voor het fiets- en wegverkeer (gepland fietspad en reisweg van de bus) in de Egide Van Ophemstraat;
- Naast de herstelling van het reliëf door de volumes uitgegraven aarde voor de kelderverdiepingen een toereikende laag teelaarde (minstens 1 meter voor de bomen) voorzien om de ambities van het project inzake aanplantingen te verwezenlijken;
- Beantwoorden aan de bezwaren van de adviezen van de Milieudienst, de dienst Wegen/Mobiliteit en de Groendienst van de gemeente Ukkel;
- Kader VII van Bijlage I (oppervlakken) aanvullen naargelang de wijzigingen;
- Zich schikken naar het advies van AccessAndGo van 29/10/2021;
- Zich schikken naar het advies van de DBDMH van 30/09/2021 (kenmerk: C.1994.1431/21/DX/dd);
- Zich schikken naar de voorwaarden van Leefmilieu Brussel, meer bepaald:
- Een passief draineersysteem plaatsen tijdens de bouw;
- De studie van de risico's voor de infiltratie van het regenwater bijwerken en ze beschikbaar maken voor het begin van de werken;
- De doeltreffendheid en het goede beheer van de volumes voor de opslag (352 m³) en het hergebruik (153 m³) van het regenwater voorzien;
- Het vooraf ingediende boorprotocol volgen;

Voorwaardelijk MINDERHEIDSADVIES van Urban-SO en Urban-DCE op de bovenstaande gemeenschappelijke voorwaarden en op de volgende bijkomende voorwaarde:

- Gebouw J schrappen;

De gewijzigde plannen moeten voorgelegd worden voor de afgifte van de vergunning;

De afwijking op de Gewestelijke stedenbouwkundige verordening, Titel I, artikel 8 §3 - Hoogte van een vrijstaand bouwwerk wordt niet toegestaan voor gebouw I, E en desgevallend J om de hierboven aangehaalde redenen;

De afwijking op de Gewestelijke stedenbouwkundige verordening, Titel VIII, artikel 3 - Maximale helling van 4 % op de eerste 5 meter vanaf de rooilijn wordt toegestaan om de hierboven aangehaalde redenen;

De afwijking op de Gewestelijke stedenbouwkundige verordening, Titel VIII, artikel 6 - Aantal parkeerplaatsen te voorzien voor de woning wordt niet toegestaan om de hierboven aangehaalde redenen;

Voorwaardelijk MEERDERHEIDSADVIES van Leefmilieu Brussel en de gemeente Ukkel op de bovenstaande gemeenschappelijke voorwaarden en op de bijkomende voorwaarden die als volgt gemotiveerd worden:
Overwegende dat de gemeente en Leefmilieu Brussel het volgende toevoegen:

- Inzake plaatsing en bouwprofiel:
- Gebouw A, B en F zijn ingeplant langs de openbare weg op 4 meter van de grens van het perceel, zonder een echte achteruitbouwstrook te creëren, een aspect dat pleit voor een verlaging van het bouwprofiel met een volle verdieping voor gebouw B en F;
- De dichtheid (index V/T) aangekondigd in het aanvraagformulier bedraagt 1,50 terwijl de wijk die ontstaan is uit de naburige verkavelingsvergunning 534 een dichtheid van 1,55 vertoont;
- De vergelijking mag zich niet beperken tot enkel deze vergelijking van de index V/T aangezien de verkavelingsvergunningen die aan het terrein grenzen het gevolg zijn van een stadsweefsel in open huizenblokken met bouwprofiel GLV+3+verdieping in achteruitbouw en GLV+4 die enkel toegestaan zijn op hoeken van huizenblokken, terwijl het onderhavige project een stadsweefsel van vrijstaande gebouwen voorstelt dat een overgang in bouwprofiel tussen de voornoemde verkavelingsvergunningen en de wijk richting de Stallestraat, waaronder de Priester Froiduregaard (eengezinswoningen), moet teweegbrengen;
- De optie van de inplanting in open bouworde en "in dambord", die gepaard gaat met grotere bouwprofielen, kan geen gebouwen in het landschap rechtvaardigen, wat in strijd zou zijn met de doelstellingen van het gemeentelijk ontwikkelingsschema Calevoet-Moensberg, dat een verdichting in landschappelijke samenhang aanbeveelt voor het volledige westelijke deel van het gemeentelijk grondgebied;
- Hoewel de vergelijking met het complex in Wijnegem het mogelijk maakt zich rekenschap te geven van de sfeer van de buitenruimtes, moet er bovendien vastgesteld worden dat de stedelijke context verschillend is en dat een omzetting van het model om een index V/T van 1,50 te realiseren niet gepast is in de algemene context van de wijk en van het landschap op grote schaal van dit deel van het grondgebied;
 - Wat betreft de toepassing van algemeen voorschrift 0.5 van het GBP (bouw- of verkavelingsprojecten op een beplante eigendom van meer dan 3.000 m²):
- Het project strekt ertoe gebouwen aan te bieden in een park, maar de onbebouwde ruimtes zijn smal en maken de groei van grote bomen niet mogelijk en de schaduw op de omgeving is aanzienlijk;
- De schaduw van gebouw A, B en F is aanzienlijk;
- De ruimtes op vloerplaten maken het niet mogelijk bomen te planten, meer bepaald tussen gebouw F, G, H, I en J en gebouw B, C1, C2 en E, zodat het plan van de omgeving te optimistisch of zelfs denkbeeldig en onrealistisch is over de mogelijkheid tot aanplanting;
- Er moeten grotere onbebouwde ondergrondse zones voorzien worden om de groengebieden van aaneenliggende 500 m² te creëren die vereist zijn door het algemeen voorschrift van het GBP, om er microstadsbossen te kunnen planten die de biodiversiteit verhogen, de omgeving verfrissen en schuilplaatsen voor de dieren bieden en om de typologie van "bos" te benaderen waarop de aanvraag zich beroept;
- Er moet ook een echte beboste zone achteraan het perceel geplant worden die de aanleg van een echte ecologische groene corridor mogelijk maakt die dienstdoet als verbinding met het park van de Keyenbempt, wat de inplanting van gebouw G in vraag stelt;
- Gebouw A is zeer dicht bij de Egide Van Ophemstraat ingeplant en schraapt elk gevolg van inplanting in een park, terwijl de strategische locatie en de impact ervan in de perspectieven van de plaatsen er een embleem van het project van zouden moeten maken dat de filosofie ervan aankondigt;
- Wat betreft de toepassing van voorschrift 4.5.1° van het GBP (wijziging van de stedenbouwkundige kenmerken van het omliggende stedelijk weefsel):
- Inzake landschap en stedenbouwkundig karakter van het omliggend stedelijk kader op grote schaal:
- Het terrein waarop de aanvraag betrekking heeft, ligt op de zuidelijke helling van de vallei van de Ukkelbeek;
- Dit deel van het grondgebied heeft gemengde bestemmingen en de bouwprofielen van de oudere gebouwen (huizenblokken ten noorden van het project) zijn niet erg groot (grotendeels typologieën van huizen met bouwprofiel gelijkvloerse verdieping + 1 verdieping + dak of bouwprofiel gelijkvloerse verdieping + 2 verdiepingen + dak);
- De behandeling van de aanvraag tot verkavelingsvergunning 534, die zich uitbreidt op het terrein waarop de aanvraag betrekking heeft, had de aandacht gevestigd op het feit dat de massieve overwogen bouwwerken geen landschappelijke wanverhouding op grote schaal in dit deel van de vallei mochten veroorzaken;
- Men was meer bepaald van oordeel dat "in het algemeen, om het geheel homogeen te maken, de hoogte van de gebouwen beperkt zou moeten worden tot GLV+3+dak om een schaal te vertonen die verenigbaar is met de aard van het woonproject in een groene omgeving, en in harmonie met het bouwprofiel van de omliggende woongebouwen. Enkel de hoeken mogen gekenmerkt worden door een bouwprofiel GLV+4";
- Het onderhavige project ligt lager dan deze verkavelingsvergunning, waarvan de uitvoering afgerond wordt, en het stelt grotere bouwprofielen voor (terwijl het reliëf daalt) dan diegene die toegestaan zijn in verkavelingsvergunning 534 (die met VV471 en de opeenvolgende wijzigingen ervan een echte nieuwe wijk vormt);
- De voorgestelde inplanting "in dambord", bestemd om een "bewoond bos" te worden, wordt echter voorgesteld op een dichte maas en de diepe doorlatende perspectieven worden afgesneden door de gebouwen op de achtergrond van de zichten tussen de gebouwen langs de François Englertlaan;
- Vanaf de Egide Van Ophemstraat is de breedte van een van deze perspectieven beperkt tot 9 meter, hetzij de breedte van een kleine straat, en de bouwprofielen van gebouw C1, C2, H, D, E, I en J, die aan weerszijden ervan ingeplant zijn, zijn te hoog ten aanzien van deze breedte;
- De tweede is zeker breder (+/- 13 meter), maar er moet ook rekening gehouden worden met de aanwezigheid van de kelderverdiepingen onder deze perspectieven, wat niet erg geschikt is voor het planten van bomen die beantwoorden aan een typologie van bos;
- Hoewel het vernieuwend is, druist de globale opzet van het project in tegen de doelstellingen van het ontwikkelingsschema Calevoet-Moensberg, goedgekeurd door de gemeenteraad op 26/02/2015, dat voor dit volledige grondgebied een globale samenhang beoogt terwijl het bestaat uit een mozaïek van terreinen met verschillende typologieën en kenmerken, met een aanbeveling om de bouwprofielen voor deze wijk te beperken tot GLV+3;
- In zekere zin, hoewel de voorgestelde inplantingen langs de bestaande wegen relevant zouden kunnen lijken met een volle verdieping minder, zouden de volumes ingeplant in "het bos zelf" gelijkgesteld moeten worden met stedelijke villa's met een bouwprofiel dat niet groter is dan GLV+2+zuivere achteruitbouw op alle gevels, aangezien deze volumetrie verenigbaar is met de voorgestelde inplantingsmaas;
- De zo verkleinde dichtheid voor gebouw C2, E, H, I en J zou het mogelijk maken een programma voor te stellen dat beter past bij het omliggend stedelijk kader, alsook een kleinere grondinneming van de kelderverdiepingen, en meer zones voor te behouden die geschikt zijn voor het planten van hoogstambomen, om er deze nieuwe typologie echt te integreren en een overgang in het landschap van deze huizenblokken en deze helling van de vallei tot stand te brengen;

- De schrapping van gebouw G blijkt noodzakelijk om te voldoen aan de doelstelling van aansluiting op het groen netwerk;
- Aanvullende voorwaarden van de gemeente Ukkel en Leefmilieu Brussel:**
- Gebouw G schrappen en de 3 bomen behouden die gerooid moeten worden om de aansluiting van het terrein op het bestaande groen netwerk te verzekeren;
 - De aanleg van een schuilgebied op deze grondinneming voorzien;
 - Een volle verdieping van gebouw J schrappen;
 - De hoogte van de gebouwen langs de François Englertlaan beperken tot een bouwprofiel GLV+3+verdieping in achteruitbouw, behalve voor gebouw A, dat een bebouwd accent kan vormen tegenover het Home Brugmann en in samenhang met het cultureel centrum "Het Huys";
 - Gebouw C2 en H beperken tot GLV+2+verdieping in achteruitbouw;
 - In het algemeen voorzien dat elke verdieping in achteruitbouw een gevel vertoont die minstens 2,50 meter achteruit ligt ten opzichte van de gevelvlakken van de volle verdiepingen;
 - De kelderverdiepingen van de toereikende gebieden schrappen om zones in volle grond te creëren in de groene ruimtes die aangelegd moeten worden tussen de gebouwen, om de aanplanting en de duurzame groei van echte hoogstambomen en dus het nagestreefde bebost karakter mogelijk te maken;

Overwegende dat de aanvrager ingevolge deze Overlegcommissie op 17/01/2022 zijn intentie meegedeeld heeft om zijn project te wijzigen, overeenkomstig artikel 177/1 van het BWRO;

Overwegende dat de aanvrager op 20/04/2022 een gewijzigd project ingediend heeft bij Urban, vervolledigd op 02/05/2022 en met de ontvangstbevestiging van een volledig dossier op 17/05/2022;

Gewijzigd project:

Overwegende dat het gewijzigde project de volgende wijzigingen vertoont:

- Schrapping van een verdieping in gebouw E, I en J met verandering van de volumetrie volgens een hoek van 45° voor de laatste verdieping;
- Vergroting van de handelsoppervlakte en toevoeging van een kindewagenlokaal, kelders en gemeenschappelijke lokalen op de gelijkvloerse verdieping van gebouw A;
- Vergroting van de gemengdheid door de inplanting van productieactiviteiten op de gelijkvloerse en 1e verdieping van gebouw D (730 m² in plaats van oorspronkelijk 134 m²);
- Verbetering van de groene bufferzone tussen het project en de Priester Froiduregaarde (gelaagdheid van de planten met diversiteit aan plantensoorten);
- Vermindering van het aantal appartementen (229 eenheden in plaats van 243); V/T daalt van 1,50 naar 1,44 (dit bevindt zich tussen de V/T van de gaarde van 0,88 en de V/T van de naburige verkaveling van 1,76);
- Behoud van het aantal parkeerplaatsen en dus verbetering van de verhouding van de parking: stijging van een verhouding van 0,80 naar 0,86 parkeerplaatsen per woning;
- Aanleg van 15 parkeerplaatsen naast de weg voor bezoekers, dicht bij gebouw D (productieactiviteiten), tussen gebouw A en B en tussen gebouw B en F;
- Herpositionering van de ondergrondse afvalcontainers;
- Wijziging van het mobiliteitsschema op het terrein en van de weg voor de brandweer;

Motivering:

Overwegende dat de aanvraag geanalyseerd moet worden op basis van de gemeenschappelijke voorwaarden die geformuleerd werden tijdens de vorige Overlegcommissie en de relevantie van de antwoorden van de aanvrager in zijn gewijzigd project;

Overwegende deze verschillende punten en het antwoord erop:

- *Een volle verdieping van gebouw E en I schrappen:* het gewijzigde project beantwoordt aan deze voorwaarde;
- *De beboste bufferzone die voorzien is tussen het project en de achterkant van de huizen in de Priester Froiduregaarde versterken om een echt scherm te creëren tussen het project en de huizen in de gaarde:* het gewijzigde project beantwoordt aan deze voorwaarde. De bufferzone zal immers beplant worden met een heesterborder. Er zal een mengeling van inheemse heesters gebruikt worden die zich onderaan vertakken om een gesloten massief te creëren. De beplanting bestaat uit een bos van 80/100, geplant in variabele groepjes van 3 tot 7 heesters. De planten worden bij het aanplanten 50 cm verplaatst om een dikke en complexe structuur te creëren. De planten worden op een afstand van 1,5 meter geplant, waarbij een plantenrij van 1 meter overblijft. De houtgewassen worden in rijen geplant. Dankzij de aanleg van deze bufferzone kan een ecologische corridor met waterelementen gecreëerd worden. Deze corridor maakt het ook mogelijk een grotere privacy te garanderen ten opzichte van de achtergelegen huizen.

- *De gemengdheidsgraad verhogen door gebouw D (1.394,70 m²) volledig te bestemmen als economische activiteiten (bijvoorbeeld werkplaatsen, ruimtes voor co-working,...), bovenop de oppervlakken die in gebouw A en C1 voorzien zijn, de plannen en de structuur van dit gebouw bijgevolg herzien en de achteruitbouwstrook ervan meer beplanten (dit leidt tot een dubbele hoogte op de gelijkvloerse verdieping en een geïntegreerd beheer van de mobiliteit die gepaard gaat met deze activiteiten):* het gewijzigde project beantwoordt deels aan deze voorwaarde, in die zin dat enkel de gelijkvloerse en 1e verdieping van gebouw D bestemd werden voor productieactiviteiten, de twee bovenste verdiepingen blijven woningen (7 eenheden). De dubbele hoogte op de gelijkvloerse verdieping werd voorzien, alsook parkeerplaatsen in de omgeving van het gebouw, naast de weg. Deze wijziging beantwoordt deels aan de voorwaarde van de Overlegcommissie en streeft ernaar de globale gemengdheidsgraad op het terrein te verhogen, maar niet significant genoeg;

Overwegende bijgevolg dat het volledige gebouw D bestemd moet worden voor productieactiviteiten, in te richten op basis van aanpasbare plannen.

- *De kelderverdieping onder gebouw A uitbreiden en uitrusten met kelders en gemeenschappelijke lokalen:* het gewijzigde project biedt een verschillend antwoord op de problematiek van het gebrek aan gemeenschappelijke lokalen voor gebouw A. Er werd voor gekozen om deze gemeenschappelijke functies te vestigen op de gelijkvloerse verdieping van gebouw A in plaats van een kelderverdieping te creëren, die niet echt verenigbaar is met het grondwaterpeil, wat begrijpelijk en gerechtvaardigd is. Er kan dus beschouwd worden dat het gewijzigde project beantwoordt aan deze voorwaarde;
- *De woonbaarheidskwaliteiten van de woningen verbeteren door het aantal studio's en eenslaapkamerappartementen te verminderen ten voordele van grotere woningen:* gebouw B bevat nog steeds talrijke studio's die naar 1 richting georiënteerd zijn, maar de oppervlakte ervan werd licht verhoogd, wat de woonbaarheidskwaliteiten ervan verbetert. Globaal gezien, ingevolge de vermindering van het aantal woningen op het terrein, hangt de verhouding tussen de verschillende woontypes (studio's: 10 %; eenslaapkamerappartementen: 25 %; tweeslaapkamerappartementen: 46 %; drieslaapkamerappartementen: 17 % en vierslaapkamerappartementen: 2 %) samen met de Brusselse demografie en het project maakt ook een zekere flexibiliteit binnen mogelijk op vlak van scheidingswanden en aanpassing van de functies in de woningen, met de aanleg van mooie privaatieve en gemeenschappelijke buitenruimtes. Het gewijzigde project biedt dus mooie woonbaarheidskwaliteiten voor de woningen, wat het mogelijk maakt te beschouwen dat het gewijzigde project aan deze voorwaarde beantwoordt;
- *De plannen voor de landschapsaanleg herwerken om de bomen in het midden van de "forest rooms" in te planten en niet langs de gevels van de gebouwen en samenhangende en levensvatbare inrichtingen voorstellen naargelang de zones in volle grond, de schaduwen en de wegen voor de brandweer:* het gewijzigde project stelt een betere omschrijving van de buitenruimtes voor (ontmoetingspunten, speeltuin, sportzone, picknickruimte, petanquebanen, voorplein aan de ingang van het terrein, ...). De voet- en fietspaden en de weg voor de brandweer zijn nog steeds ingeplant in het midden van de beboste ruimtes om de privacy van de appartementen op de gelijkvloerse verdieping te verzekeren, wat de inplanting van de bomen aan weerszijden van deze wegen dus aan de kant van de gevels inhoudt. De schaduwstudie toont een terrein met veel zonlicht in het midden van de dag, wat de groei van de planten mogelijk zou moeten maken. Het planten van inheemse bomen die hun bladeren verliezen beperkt de opwarming en de thermische spanning, die steeds toenemen in het stedelijk milieu waarin het terrein zich bevindt. Dankzij de schaduwbomen op het terrein warmen de onderliggende oppervlakken minder op, wat de thermische straling beperkt. Bovendien treden ze ook op als een soort van natuurlijke schaduw in de zomer en verzachten zo de eventuele oververhittingsproblemen van de wooneenheden. In de winter, na het vallen van de bladeren en voor de knopvorming, dringt het daglicht tegelijk nog voldoende binnen in de huizen op de kortste en vaak grijzere dagen. De aanwezigheid van bomen en groen verschaft de stad dus belangrijke ecosysteemdiensten: het zijn goede waterbeheerders, ze bieden koelte en biodiversiteit aan de omgeving en treden op als luchtfilters. Alle bomen op het terrein zullen vanaf de aanplanting bewaakt en beheerd worden door een erkende boomdeskundige. Het is belangrijk erover te waken dat voortdurend voldoende licht in de gebouwen binnenvalt en dat het bos niet volledig dicht wordt. Er zal periodiek een gesuperviseerde snoeiing plaatsvinden om de lengte van de stam zonder takken op de gewenste hoogte te brengen zodat de voetgangers en de hulpdiensten zich ongehinderd op het terrein kunnen verplaatsen.

Terwijl sommige bomen, in het bijzonder de soorten van de eerste grootte, de mogelijkheid hebben om te groeien om in de toekomst grote bomen te worden, kunnen andere kleinere bomen bij toerbeurt gesnoeid worden om het bos periodiek uit te dunnen en de lichtinval te behouden. Het gewijzigde project beantwoordt dus slechts deels aan deze voorwaarde aangezien de bomen dicht bij de gevels ingeplant blijven, maar er wordt aangetoond dat dat bijdraagt aan de warmteregeling in de woningen en dat het beheer van het terrein slim aangepakt zal worden om natuurlijke lichtinval te garanderen in de woningen. Het voorstel van hoogstambomen zo dicht bij de gevels doet echter de vraag rijzen van de kwaliteit van de bezonning van de appartementen op de gelijkvloerse en 1e verdieping, de voorkeur moet dus gegeven worden aan halfstambomen langs de gevels;

- *Een gedetailleerd plan van de omgeving (schaal 1/200) voorstellen met de maatschijfers, de gekozen soorten, de te rooien, te bewaren of te planten bomen en de capaciteit, de werking en het beheer van de kielgoten verduidelijken: zie nota over het waterbeheer;*
- *Ervoor zorgen dat de verdeling en het aantal ingegraven containers voor het huishoudelijk afval geen sluitstorten veroorzaken door te grote volumes vuilnisbakken en geen hindernis vormen voor het fiets- en wegverkeer (gepland fietspad en reisweg van de bus) in de Egide Van Ophemstraat: er zijn twee zones voor de inzameling van afval met elk vier containers voorzien. De ene komt langs de François Englertlaan, de andere langs de Egide Van Ophemstraat. Op vraag van Net Brussel wordt er in beide zones een ruimte voor een vijfde container voorzien. De positie van deze ondergrondse afvalcontainers werd licht gewijzigd om een parkeerplaats voor de bezoekers aan te leggen, de draaicirkels te detailleren en de huidige waardevolle bomen in de mate van het mogelijke te beschermen. Bovendien werden de Moloks steeds achter een groen massief geplaatst om visueel afgescheiden te zijn van het openbaar domein. Tot slot werd eveneens een plan met de draaicirkels voor de vrachtwagens op basis van de lediging van de containers toegevoegd. Het gewijzigde project beantwoordt dus aan deze voorwaarde;*
- *Naast de herstelling van het reliëf door de volumes uitgegraven aarde voor de kelderverdiepingen een toereikende laag teelaarde (minstens 1 meter voor de bomen) voorzien om de ambities van het project inzake aanplantingen te verwezenlijken: het gewijzigde project beantwoordt aan deze voorwaarde. Er zal immers een variabele bodemlaag van 1 tot 2 meter dik voorzien worden boven de ondergrondse parking. Het bodemsysteem tracht de bodem van een natuurlijk bos zo goed mogelijk na te bootsen. Er zal een draineerlaag van 20 cm dik aangebracht worden op het dak van de parking om de bodem niet te verzadigen en de organische stoffen niet te doen rotten. Er wordt een laag leemzand met een variabele dikte aangebracht op de draineerlaag. Deze laag wordt aangevuld met een onderlaag van 60 cm dik bestaande uit teelaarde, lava en compost. Deze structuur lijkt zeer sterk op de bodems die we van nature in het gewest vinden en heeft zeer goede eigenschappen om het water vast te houden, zodat de planten bestand zijn tegen periodes van aanhoudende droogte;*
- *Beantwoorden aan de bezwaren van de adviezen van de Milieudienst, de dienst Wegen/Mobiliteit en de Groendienst van de gemeente Ukkel;*
- *Kader VII van Bijlage I (oppervlakken) aanvullen naargelang de wijzigingen;*
- *Zich schikken naar het advies AccessAndGo van 29/10/2021: zie nieuw gunstig advies AccessAndGo van 07/07/2022;*
- *Zich schikken naar het advies van de DBDMH van 30/09/2021 (kenmerk: C.1994.1431/21/DX/dd): zie nieuw gunstig voorwaardelijk advies DBDMH van 26/08/2022 (kenmerk: A.1994.1431/23);*
- *Zich schikken naar de voorwaarden van Leefmilieu Brussel, meer bepaald (uitvoeringsvoorwaarden LB):*
 - *Een passief draineersysteem plaatsen tijdens de bouw;*
 - *De studie van de risico's voor de infiltratie van het regenwater bijwerken en ze beschikbaar maken voor het begin van de werken;*
 - *De doeltreffendheid en het goede beheer van de volumes voor de opslag (352 m³) en het hergebruik (153 m³) van het regenwater voorzien;*
 - *Het vooraf ingediende boorprotocol volgen;*

Overwegende de volgende aanvullende voorwaarde van Urban SO + DCE:

- *Gebouw J schrappen*: het gewijzigde project beantwoordt niet aan deze aanvullende voorwaarde van Urban maar de schrapping van gebouwen zet het basisprincipe op het spel waarop het richtplan rust: het dambordmotief voor de inplanting van de gebouwen maakt het mogelijk bosruimtes en een kleinere gebouwschaal met appartementen die een betere levenskwaliteit bieden te creëren. Om deze premisse en het begeleidende richtplan te respecteren, omvat de gewijzigde vergunningsaanvraag nog steeds 11 gebouwen, maar de dichtheid en het aantal wooneenheden werden beperkt, wat aanvaard kan worden ten aanzien van het volledige terrein. Gebouw J werd niet geschrapt maar het bouwprofiel werd verkleind, waardoor de mogelijke hinder voor de huizen in de Priester Froiduregaarde noemenswaardig beperkt wordt, wat in dit geval het meest problematisch was. De versterking van de bufferzone tussen het project en de Priester Froiduregaarde en de verkleining van het bouwprofiel van gebouw J maken het immers mogelijk om de hinder op vlak van zichten, eigen aan het eerste project en die geleid heeft tot de vraag om gebouw J te schrappen, significant te verminderen. De voorgestelde oplossing kan dus aanvaard worden;

Overwegende dus dat een groot deel van de gemeenschappelijke voorwaarden die geformuleerd werden tijdens de eerste Overlegcommissie vervuld zijn en een gepast antwoord gekregen hebben;

Overwegende bijgevolg dat deze wijzigingen gerechtvaardigd en aanvaardbaar zijn;

Overwegende dat de gewijzigde aanvraag om de volgende redenen onderworpen werd aan de speciale regelen van openbaarmaking:

- Toepassing van het Gewestelijk Bestemmingsplan (GBP):
- Algemeen voorschrift 0.5: Bouw of verkaveling op een beplante eigendom van meer dan 3.000 m²;
- Bijzonder voorschrift 4.5.1° Wijziging van het stedenbouwkundig karakter in SGG;
- Toepassing van artikel 176/1 SRO in het kader van een gemengd project dat zowel een milieuvergunning klasse 1B of 1A als een stedenbouwkundige vergunning vereist;
- Toepassing van artikel 175/15 van het BWRO: project onderworpen aan ER wegens bijlage B;

De aanvraag is onderworpen aan een effectenrapport om de volgende redenen: 26) Garages, overdekte parkeerplaatsen voor motorvoertuigen (overdekte parkeerplaatsen, showrooms, enz.) met 25 tot 200 voertuigen of aanhangwagens en 32) Woningen waarvan de vloeroppervlakte groter is dan 2.500 m², met uitzondering van de vloeroppervlakte die eventueel ingenomen wordt door parkeerruimtes voor motorvoertuigen;

- Toepassing van artikel 126 §11 van het BWRO: afwijking op de Gewestelijke stedenbouwkundige verordening, Titel I:
 - Artikel 8 §3 Hoogte van een vrijstaand bouwwerk;

Overwegende dat de aanvraag eveneens afwijkt op Titel VIII - Parkeernormen van de GSV, maar dat deze afwijkingen geen openbaar onderzoek vereisen:

- Toepassing van artikel 126 §11 van het BWRO: afwijking op de Gewestelijke stedenbouwkundige verordening, Titel VIII:
 - Artikel 6 Aantal parkeerplaatsen dat voorzien moet worden per woning;

Wat betreft de toepassing van algemeen voorschrift 0.5 van het GBP (bouw- of verkavelingsprojecten op een beplante eigendom van meer dan 3.000 m²): de maatregelen van openbaarmaking werden goed uitgevoerd door de organisatie van een openbaar onderzoek en van een Overlegcommissie. De huidige site is amper beplant (zeer grote verharding) en het project voert overvloedige tuinzones in volle grond in;

Wat betreft de toepassing van bijzonder voorschrift 4.5.1° van het GBP (wijziging van de stedenbouwkundige kenmerken van het omliggende stedelijk weefsel):

- Het project stelt een typologie van woongelegenheid "bewoond bos" voor die nieuw is in Brussel; dit alternatief voor het traditionele Brusselse gebouwenblok, met een gesloten gevel aan de straatkant en een meer private binnenzone, kan relevant zijn in deze omgeving, waar de types woningen gevarieerd zijn en waar er veel groen is;
- De samenhang die gecreëerd wordt met alle vormen van typologieën rondom geeft de wijk dynamiek;

Wat betreft de toepassing van artikel 126 §11, 2° van het BWRO: aanvraag tot afwijking op Titel I van de Gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake de omvang, de plaatsing of de esthetische aard - afwijking op artikel 8 van Titel I van de GSV (hoogte - vrijstaande bouwwerken):

- Alle gebouwen vertonen visueel meer verdiepingen dan de omliggende gebouwen, behalve een van de vleugels van Home Brugmann;
- Het reliëf van de plaatsen is nochtans hellend in de richting van het dal van de vallei van de Ukkelbeek;

- De huizen met 3 gevels ten noorden die het dichtst bij het terrein liggen, hebben 3 verdiepingen (GLV+1+dak), wat overeenkomt met een bouwhoogte tot 11,03 meter in de Priester Froiduregaarde en van 8 tot 11,2 meter in de Egide Van Ophemstraat; het Home Brugmann in de Egide Van Ophemstraat (tegenover het terrein) vertoont een veel grotere bouwhoogte: gelijkvloerse verdieping + 6, hetzij een noklijnhoogte van meer dan 24 meter; de nieuwe gebouwen (Les Hauts-Prés) aan de nieuwe François Englertlaan hebben een gelijkvloerse verdieping + 4 verdiepingen met nokhoogtes van 18,33 meter, 15,83 meter en 16,04 meter; de Bioplanet op de hoek van de Egide Van Ophemstraat heeft een hoogte van 8,83 meter; het Athénée Royal d'Uccle, ten zuidwesten van het terrein, heeft een bouwhoogte van GLV+3 of een noklijnhoogte van 9,26 meter;
- De gemiddelde hoogte van de gebouwen van het project in kwestie overschrijdt de gemiddelde hoogte van de omliggende gebouwen;
- Deze afwijking zou gerechtvaardigd kunnen worden aangezien het project ertoe strekt de (zeer) verschillende bouwhoogtes rond het terrein in overeenstemming te brengen (op dit sterk hellend terrein merken we een gradiënt in de bouwhoogtes, van GLV+3+dak en GLV+4 op de hoeken van de François Englertlaan tot GLV+1 in de Priester Froiduregaarde);
- De beboste bufferzone die voorzien is tussen het project en de achterkant van de huizen in de Priester Froiduregaarde wordt versterkt in het gewijzigde project en creëert een echt scherm tussen het project en de huizen in de gaarde;
- Het bouwprofiel van gebouw I, E en J werd echter verkleind, waardoor de hinder op vlak van zichten ten opzichte van de huizen in de Priester Froiduregaarde aanzienlijk beperkt kan worden;
- Deze afwijking kan nu dus aanvaard worden voor gebouw I, E en J;

Wat betreft de onderzoeksmotieven eigen aan het gemengd karakter van de aanvraag (stedenbouwkundige vergunning/milieuv vergunning) of aan de voorafgaande effectenbeoordeling die ze veroorzaakt:

- Aanvraag tot gemengde vergunning (artikel 12, 5° van de ordonnantie van 05/06/1997 gewijzigd door de ordonnantie van 30/11/2017);
- Aanvraag onderworpen aan effectenrapport (artikel 175/15 van het BWRO - Bijlage B - rubriek nr. 26 en 32): de aanvraag heeft het voorwerp uitgemaakt van een gewijzigd MER op basis van het nieuwe project dat door Urban.brussels goedgekeurd werd, de gevolgen van het project lijken geminimaliseerd;

Wat betreft de afwijking op Titel VIII van de GSV - Artikel 3 - hellingsgraad van de toegangshelling naar de ondergrondse parking:

- De toegangshelling naar de kelderverdiepingen vertoont een dubbele breedte (in- en uitgang), wat de zichtbaarheid bij het buitenrijden van de bouwwerken verhoogt;
- Aangezien de gebouwen in achteruitbouw ingeplant zijn, wordt deze zichtbaarheid nog groter naarmate men de rooilijn nadert;
- Er bestaat een niet-aangelegde zone tussen de openbare voetgangersweg en de uitrit van de parking van 4 meter, die het mogelijk maakt de uitrit van de parking in alle veiligheid te bereiken;
- Deze afwijking kan toegestaan worden;

Wat betreft de afwijking op Titel VIII van de GSV - Artikel 6 - aantal parkeerplaatsen te voorzien voor het aantal woningen:

- Het gewijzigde project vertoont een tekort van 30 parkeerplaatsen;
- Het programma omvat 9 % studio's en het komt vaak voor dat niet alle plaatsen verkocht worden;
- Het terrein wordt bediend door het station Ukkel-Kalevoet, maar de verbinding met het centrum van de gemeente en het bovenste deel van de stad door tram 51 zit vast in het verkeer;
- Het project stelt 496 plaatsen voor fietsen voor, hetzij een aanbod van meer dan 2 fietsen per appartement;
- Het effectenrapport is van mening dat de impact op het verkeer in de wijk beperkt is en dat de mobiliteit relatief vergelijkbaar zal zijn met de huidige situatie;
- De risico's op overbelasting van de parkeerplaatsen in de wijk worden geminimaliseerd gezien de verhouding van voorziene parkeerplaatsen in het gewijzigde project (0,86 plaatsen/woning), ingevolge de vermindering van het aantal woningen en de sterkere gemengdheid van het programma;
- Deze afwijking kan toegestaan worden;

Overwegende het advies van Leefmilieu Brussel:

Overwegende dat de aanvraag gelegen is in een sterk gemengd gebied op het Gewestelijk Bestemmingsplan;

Overwegende dat het gaat om een nieuwe aanvraag voor de bouw van een kwalitatief woonmilieu met functies die de wijk ondersteunen;

Overwegende dat er 29 bezwaarschriften ingediend werden tijdens het openbaar onderzoek;

Overwegende dat het project 45 % van het perceel watervast maakt;

Overwegende dat het project voorziet om het regenwater te laten infiltreren;

Overwegende dat de grondwaterspiegel zich op geringe diepte bevindt;

Overwegende dat het project geothermische boringen voorziet;

Gelet op het advies van de DBDMH van 30/06/2022;

GUNSTIG ADVIES op voorwaarde dat:

- Er een passief draineersysteem geplaatst wordt tijdens de bouw;
- Er een bijgewerkte studie van de risico's voor de infiltratie van het regenwater uitgevoerd wordt voor het begin van de werken;
- De geplande volumes voor de opslag (352 m³) en het hergebruik (153 m³) van het regenwater voorzien worden;
- Het vooraf ingediende boorprotocol gevolgd wordt.

Ter herinnering: voorafgaand aan de verlagingswerken van de grondwaterspiegel in het kader van een werf moet er een verklaring van waterwinning ingediend worden bij de dienst Grondwater van de afdeling Vergunningen van Leefmilieu Brussel; desgevallend moet er een vergunning verkregen worden overeenkomstig het koninklijk besluit van 21/04/1976 tot regeling van het gebruik van het grondwater;

Overwegende uit het voorgaande dat het gewijzigde project beter afgestemd is op de uitdagingen van deze wijk, zowel op vlak van dichtheid als van bouwprofielen en mobiliteit; dat het een nieuwe typologie en een vernieuwende manier van wonen in Brussel voorstelt; dat de meeste voorwaarden die gezamenlijk geformuleerd werden door alle instanties een gepast antwoord gekregen hebben;

Overwegende dat het gewijzigde project voldoet aan de goede plaatselijke aanleg;

GUNSTIG MINDERHEIDSADVIES van Urban-SO en Urban-DCE op de volgende voorwaarden:

- **Alle verdiepingen van gebouw D bestemmen voor productieactiviteiten, in te richten op basis van aanpasbare plannen;**
- **Halfstambomen planten op de vloerplaat van de parking en de voorrang geven aan het planten van hoogstambomen in de zones in volle grond;**
- **De voorkeur geven aan halfstambomen langs de gevels om de verduistering van de woningen op de gelijkvloerse en 1e verdieping te vermijden;**

De afwijking op de Gewestelijke stedenbouwkundige verordening, Titel I, artikel 8 §3 - Hoogte van een vrijstaand bouwwerk wordt toegestaan voor gebouw I, E en desgevallend J om de hierboven aangehaalde redenen;

De afwijking op de Gewestelijke stedenbouwkundige verordening, Titel VIII, artikel 3 - Maximale helling van 4 % op de eerste 5 meter vanaf de rooilijn wordt toegestaan om de hierboven aangehaalde redenen;

De afwijking op de Gewestelijke stedenbouwkundige verordening, Titel VIII, artikel 6 - Aantal parkeerplaatsen te voorzien voor de woning wordt toegestaan om de hierboven aangehaalde redenen;

Voorwaardelijk GUNSTIG MEERDERHEIDSADVIES van de gemeente Ukkel en Leefmilieu Brussel:

Overwegende dat de op initiatief van de aanvrager gewijzigde aanvraag niet voldoet aan alle voorwaarden die tijdens de procedure geformuleerd werden, noch voldoende aan de doelstelling om de dichtheid van het project te beperken, zowel wat betreft de hoogte als de inplanting;

Dat de gewijzigde aanvraag de 11 gebouwen behoudt;

Dat er te weinig rekening gehouden wordt met de adviezen en dat de verkleining van de bouwprofielen te zwak is, voornamelijk gemotiveerd door het economisch evenwicht van het project;

Dat het project inzake oppervlakte echter met 972 m² verkleind wordt;

Dat de aanvrager de wens aanhaalt om te beantwoorden aan de wooncrisis in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest door de bouw van kwalitatieve en toegankelijke wooneenheden mogelijk te maken;

Overwegende inzake bouwprofiel dat de volgende tabel de verdiepingen illustreert die bovenmatig blijven:

Overwegende dat het MER van mening is dat "*er geen enkel effect verwacht moet worden voor de stedenbouw en het landschap aangezien het project zorgvuldig ontworpen werd in harmonie met de omliggende gebouwen en een grotere groene aanleg biedt ten opzichte van de huidige toestand; Sommige afwijkingen op de stedenbouwkundige verordeningen werden aangevraagd, maar worden beschouwd als aanvaardbaar*";

Dat deze beoordeling niet in aanmerking genomen werd door het meerderheidsadvies van de gemeente en Leefmilieu Brussel, geformuleerd in de Overlegcommissie van 08/12/2021;

Dat de dichtheid van het project bijgevolg te groot blijft;

Dat het project geen harmonieuze overgang verzekert wat betreft het stedenbouwkundig karakter van de wijk;

Dat de Priester Froiduregaarde een bouwprofiel GLV+1+dak vertoont, de François Englertlaan GLV+3+dak en de Egide Van Ophemstraat GLV+2 en huizen GLV+dak;

Dat er rekening gehouden moet worden met de omliggende bouwprofielen en dat niets de overschrijding van deze bouwprofielen rechtvaardigt;

Gelet op de oriëntatie van het terrein en het reliëf, de hoogste gebouwen (A, B, F, G) liggen ten zuiden/oosten van de lageregelegen gebouwen met een kleiner bouwprofiel;

Dat het gewijzigde project het bouwprofiel van gebouw E/I/J met 1 volle verdieping verkleind heeft;

Dat de afstand tussen de gebouwen minder dan 10 meter mag bedragen op de meest kritieke plaatsen (François Englertlaan), wat minder is dan de breedte van een straat;

Dat de appartementen op de onderste verdiepingen bijgevolg weinig lichtinval hebben;

Dat de inijk aanzienlijk kan zijn tussen sommige appartementen, vooral tussen gebouw C1, C2, H en gebouw E en I;

Dat de onderste verdiepingen van gebouw C1, C2 en H in de schaduw van gebouw B, F en G dreigen te vallen;

Dat deze schaduweffecten versterkt worden door de inplanting van de hoogstambomen dicht bij de gevels van de gebouwen;

Dat de bouwprofielen van de gebouwen in het midden van de site verkleind moeten worden: de volumes in "het bos zelf" zouden gelijkgesteld moeten worden met stedelijke villa's met een bouwprofiel dat niet groter is dan GLV+2+zuivere achteruitbouw op alle gevels, aangezien deze volumetrie verenigbaar is met de voorgestelde inplantingsmaas;

Overwegende dat een hoge dichtheid gepaard moet gaan met een unieke levenskwaliteit, maar dat de onbebouwde ruimtes niet breed zijn en dat bijgevolg het boseffect niet verzekerd is en dat de schaduweffecten en tochtgangen groot zullen zijn, aangezien de gebouwen te dicht bij elkaar staan;

Overwegende dat op vlak van bezonning, wegens de geringe afstand tussen de gebouwen en het bouwprofiel ervan, de schaduw op de onderste verdiepingen aanzienlijk zal zijn;

Dat de studie van de bezonning de schaduw op de gevels niet toont;

Dat het echter evident is dat de onderste verdiepingen van de woongebouwen van maart tot september amper door de zon beschenen worden, en dit dus meer dan 6 maanden per jaar;

Dat het bovendien essentieel is om de woningen te ontwerpen met een doorlopende oriëntatie;

Overwegende dat op vlak van het aantal woningen en het behoud van het economisch evenwicht van het project de nagestreefde doelstellingen vervuld zouden kunnen worden door de bouw van conventionele woningen te overwegen, die het de aanvrager mogelijk zouden maken fiscale vrijstellingen en een verminderd btw-tarief te genieten;

Overwegende dat inzake parkeergelegenheid het evenwicht tussen het aantal woningen en het aantal parkeerplaatsen voor auto's verbeterd is;

Het project moet echter parkeerplaatsen voor motorfietsen voorzien;

Overwegende dat op vlak van gemengdheid de gemengdheidsgraad van het project laag blijft (5 %) terwijl het terrein zich in een sterk gemengd gebied van het GBP bevindt;

Dat de nabijheid van het station Ukkel-Kalevoet vereist de gemengdheid van het project te vergroten en dit mogelijk maakt;

Dat deze ligging het mogelijk maakt te voldoen aan de doelstelling van de wijziging van het GBP om de gemengde stad te organiseren, de stad op 10 minuten, die het mogelijk maakt de verplaatsingen te beperken en in zijn wijk voorzieningen, handelszaken en werkgelegenheid te vinden;

Dat het gemeenschappelijk advies van de Overlegcommissie van 08/12/2021 gevraagd heeft om het volledige gebouw D te bestemmen voor economische activiteiten (1.394 m²) bovenop de oppervlakken die voorzien zijn in gebouw A en C1, terwijl het gewijzigde project er 354 m² productieactiviteiten bestemt en er 7 appartementen behoudt en gebouw C1 volledig bestemd is voor woningen;

Overwegende dat op vlak van landschappelijke aanleg en ontwikkeling en ten aanzien van de wetenschappelijke kaarten van Leefmilieu Brussel en in de lijn van de doelstellingen van een duurzame wijk:

- De biologische waarderingskaart die het grondgebied van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest opdeelt in gebieden met biologische waarde situeert het volledige perceel in gebied C, met andere woorden met belangrijke biologische waarde;
- De kaart van het ecologisch netwerk die het kader van het perceel definieert situeert de achterkant van het door de aanvraag beoogde terrein in een ontwikkelingsgebied en langs een verbindingsgebied om verbindingen tot stand te brengen en ervoor te zorgen dat de biodiversiteit zich kan verspreiden tussen de grote terreinen;

Bijgevolg moet het project in de lijn van een verbetering van dit gebied liggen om toe te treden tot het ecologisch netwerk, waarmee de grote lopende naburige projecten rekening houden (bijvoorbeeld SFAR Alsebergsesteenweg);

Dat de ontwikkeling van een echte groene ecologische corridor achteraan het terrein de kans is om het ecologisch verbindingsgebied uit te breiden en het groen netwerk aan te vullen in een groter kader met grote sites zoals de Keyenbempt, het reservaat van de Kinsendael en de Kriekenput;

Dat de gebouwen langs de Egide Van Ophemstraat en de François Englertlaan voorafgegaan worden door een achteruitbouwstrook, behalve gebouw A, gelegen op de hoek van de twee wegen, waarvan het bouwprofiel en de inplanting gerechtvaardigd worden door de samenhang in volume dat het creëert met het cultureel centrum "Het Huys", hoger gelegen in het perspectief van de Egide Van Ophemstraat;

Dat de aanleg van de toegangen naar de kelderverdiepingen een onderbreking vereist van het infiltratiesysteem via kielgoten dat aangelegd werd in het kader van verkavelingsvergunning 534;

Dat de voetgangersingangen naar de gebouwen langs deze laan deze voorzieningen, waarvan de doeltreffendheid en de werking behouden moeten worden, ook doorkruisen;

Dat de doelstellingen van algemeen voorschrift 0.2 van het GBP echter niet vervuld worden, in die zin dat het project zeker meerdere aaneenliggende groene ruimtes van 500 m² bodemoppervlakte voorziet, maar dat deze ruimtes doorkruist worden door de voetpaden en de toegangswegen voor de hulpdiensten;

Overwegende bijgevolg dat de aanvullende voorwaarden geformuleerd door het college in zitting van 21/12/2021, ondanks de intrinsieke kwaliteiten van het gewijzigde project, van toepassing blijven:

- De omvang van het aaneengesloten wandel- of fietsgebied verhogen door:
 - o Ofwel gebouw G,
 - o Ofwel twee traveeën van gebouw J en van gebouw G te schrappen;
- De aanleg van een schuilgebied op deze grondinneming voorzien;
- De aanplanting van een aaneenliggende kwalitatieve groene ruimte (minstens 100 m²) mogelijk maken en voldoen aan de doelstellingen van algemeen voorschrift 0.2 van het GBP door de voetpaden en de wegen aanzienlijk te beperken, op basis van de overwogen wijzigingen;
- Gebouw C2 en H beperken tot GLV+2+verdieping in achteruitbouw;
- In het algemeen voorzien dat elke verdieping in achteruitbouw een gevel vertoont die minstens 2,50 meter achteruit ligt ten opzichte van de gevelvlakken van de volle verdiepingen;
- Ter gelegenheid van de wijziging van de aanvraag alle woningen inrichten met een doorlopende oriëntatie;
- De gemengdheidsgraad verhogen door gebouw D (1.394,70 m²) volledig te bestemmen als economische activiteiten (bijvoorbeeld werkplaatsen, ruimtes voor co-working,...), bovenop de oppervlakken die in gebouw A en C1 voorzien zijn, de plannen en de structuur van dit gebouw bijgevolg herzien en de achteruitbouwstrook ervan meer beplanten;
- De kelderverdiepingen van de toereikende gebieden schrappen om zones in volle grond te creëren in de groene ruimtes die aangelegd moeten worden tussen de gebouwen, om de aanplanting en de duurzame groei van echte hoogstambomen en dus het nagestreefde bebost karakter mogelijk te maken;
- Halfstambomen planten ter hoogte van de vloerplaat van de parking en de voorkeur geven aan het planten van hoogstambomen in de zones in volle grond;
- Ter gelegenheid van de wijziging van de aanvraag een gedetailleerd plan van de omgeving (schaal 1/200) voorleggen en de capaciteit van de kielgoten verduidelijken;
- Voldoen aan de voorwaarden van de Technische Wegendienst en de Groendienst van de gemeente Ukkel;
- Ervoor zorgen dat de wijziging van de aanvraag samenhangend is wat betreft de oppervlaktes die bijdragen aan de gemengdheid van het terrein.