

Séance du 15 janvier 2025 / Zitting van 15 januari 2025

ORDRE DU JOUR/DAGORDE

4) 253/24 – Aanvraag om stedenbouwkundige vergunning nr16-47.528-2024 (art.177/1)

Ligging: Floréallaan 14

(Het project betreft de afbraak van het huidige kinderdagverblijf en de oprichting van een nieuw gebouw voor KDV Floreal, het project betreft ook het verdiepen van de huidige inkomzone om een voortuinstrook als inkom en wachtzone te creëren voor de site alsook de plaatsing van een paviljoen voor fietsen en afvalberging)

**Gemeente Ukkel - dienst Stedenbouw**  
**Overlegcommissie**  
**Zitting van 15/01/2025**  
**Onderwerp nr. 04**

**Dossier 16-47528-2024 - Onderzoek nr. 253/24 - Artikel 177/1**

**Ligging: Floréallaan 14**

**Onderwerp: het huidige kinderdagverblijf afbreken en een nieuw gebouw voor kinderdagverblijf Floréal optrekken, de huidige toegangszone dieper maken om er een groenzone vooraan als toegang en wachtzone voor het terrein aan te leggen en een paviljoen voor fietsen en afval bouwen**

**ADVIES**

**IDENTIFICATIE VAN DE AANVRAAG**

Gelet op de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning nr. 16-47528-2024, ingediend op 14/03/2024; Aangezien de aanvraag zoals ingediend ertoe strekt het huidige kinderdagverblijf af te breken en een nieuw gebouw voor kinderdagverblijf Floréal op te trekken, de huidige toegangszone dieper te maken om er een groenzone vooraan als toegang en wachtzone voor het terrein aan te leggen en een paviljoen voor fietsen en afval te bouwen op het goed gelegen Floréallaan 14;

Aangezien het Gewestelijk Bestemmingsplan (GBP) de aanvraag situeert in een gebied voor voorzieningen van collectief belang of van openbare diensten en in woongebied;

**Overwegende wat de voorafgaande effectenbeoordeling betreft:**

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

- o Een effectenrapport, aangezien de geplande handelingen en werken onder rubriek 24 van bijlage B van het BWRO vallen;

**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 nr. 0.6 van het Gewestelijk Bestemmingsplan inzake handelingen en werken die de binnenterreinen van het huizenblok aantasten;

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

- o Aanvraag onderworpen aan effectenrapport:

- A. Artikel 175/15 van het BWRO - Bijlage B - rubriek nr. 24 - Voorzieningen van collectief belang of van openbare diensten met een vloeroppervlakte van meer dan 1.000 m<sup>2</sup>, met uitzondering van de vloeroppervlakte die eventueel wordt ingenomen door motorvoertuigen of waarvan de overdekte inrichtingen en de inrichtingen in de openlucht meer dan 5.000 m<sup>2</sup> vloeroppervlakte innemen;

- B. Artikel 175/20 van het BWRO: Effectenrapport - SRO - Onderzoek van 30 dagen;

Gelet op de resultaten van het openbaar onderzoek dat gehouden is van 25/11/2024 tot en met 24/12/2024 en het aantal en de aard van de klachten en opmerkingen en de erin ontwikkelde argumenten (5 bezwaarschriften waarvan 1 ondertekend door 6 personen);

Overwegende dat de klachten betrekking hebben op de volgende aspecten:

- *Ongenoegen dat ze niet geraadpleegd werden bij de opmaak van het project;*
- *Onvolledigheid van het dossier: er ontbreekt verduidelijking over de exacte afbakening van de percelen (het plan van de landmeter dat voorgesteld wordt door de aanvrager wordt in vraag gesteld); onvolledige plannen (de hoogte van het geplande gebouw ontbreekt); de afstanden van het gebouw ten opzichte van de eigendomsgrenzen worden in vraag gesteld;*
- *Voorwaarden van de OC niet in acht genomen:*
  - *Een afpalingplan bezorgen: het voorgelegde plan werd niet op tegenspraak gecontroleerd met de buurtbewoners; aanwezigheid van een niet-verduidelijkte dubbele omheining;*
  - *Het gebouw achteruit plaatsen om het Burgerlijk Wetboek in acht te nemen: de afwezigheid van afpaling maakt het niet mogelijk te controleren of deze voorwaarde in acht genomen wordt;*

- De hoogte van het gebouw met 90 cm verkleinen: het gewijzigd project vermindert de hoogte met slechts 21 cm, wat het niet mogelijk maakt de zichten vanaf de naburige percelen op de nieuwe verdieping aanzienlijk te verkleinen; de enige rechtvaardiging van de aanvrager heeft betrekking op technische aspecten, wat niet aanvaardbaar is;
- Voorgesteld groenscherm onvoldoende aangezien het het niet mogelijk maakt de extra verdieping te verhullen;
- Het terras verplaatsen naar het dak: dat is het geval, maar er is voorzien in een pad voor het onderhoud op het plat dak, wat zichten op de naburige percelen veroorzaakt;
- Problematiek van de mobiliteit nog steeds niet besproken door de aanvrager;
- Geen verduidelijkingen over de werffase (duur, toegang tot de woningen): voorstellen om de werkuren in te delen?
- Geen verduidelijking over de stabiliteit die samenhangt met de aard van het terrein;
- De inplanting en de ligging van de tweede verdieping werden niet herzien op basis van de vorige klachten;
- Visuele en geluidsoverlast door het dicht op elkaar wonen en de inplanting van de technische installaties op het dak;
- Geen naleving van voorschrift 0.6 van het GBP, het volledige binnenterrein van het huizenblok is verminkt;
- Verzet tegen het project zoals voorgesteld wegens overlast op vlak van mobiliteit en onaanvaardbare verstoringen van het gebruik;
- Bedankt om rekening te houden met bepaalde opmerkingen en het project naargelang aan te passen, maar:
  - Er wordt geen rekening gehouden met Titel 1 Hoofdstuk 2 van de GSV wat betreft de inplanting en de hoogte van het nieuwe gebouw (de diepte verkleinen en de hoogte beperken tot slechts 1 verdieping);
  - Minder impact voor de buurtbewoners indien het gebouw ingeplant wordt op de plaats van het huidige gebouw;
  - Landschapsplan nog ontoereikend wegens te schematisch (hoogstammen op het talud plaatsen om een echt groenscherm te maken, de levende haag moet verschillende soorten bevatten, noodzaak om de groene aard van het binnenterrein van het huizenblok te bewaren);
- Aantasting van het zicht op de groene ruimte binnenin het huizenblok door de nieuwe verdieping;
- Meer verkeer (impact op de luchtkwaliteit);
- Negatieve impact van de werken op de lokale fauna en de biodiversiteit van het huizenblok (rooien van de bomen + grootschalige werken die het huidige evenwicht verstoren, met waarschijnlijk verplaatsing van de huidige populaties op het terrein);

## **VERLOOP VAN DE BEHANDELING**

Oorspronkelijke termijn voorzien in de ontvangstbevestiging: 160 dagen;

Aanvullende termijn: 160 dagen;

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

14/03/2024: indienen van de aanvraag bij URBAN-SO;

11/04/2024: ontvangstbevestiging van een onvolledig dossier;

17/04/2024: ontvangst van de aanvullingen;

22/04/2024: ontvangstbevestiging van een volledig dossier en vraag tot advies van de DBDMH en van de interne en externe instanties die in het kader van de procedure geraadpleegd moeten worden:

- Leefmilieu Brussel;
- AccessAndGo;

22/04/2024: ontvangst dossier geweest in Ukkel;

15/05/2024: vraag aan de interne instanties die in het kader van de procedure geraadpleegd moeten worden:

- Gemeentelijke Milieudienst;
- Technische Wegendienst;

10/05/2024 t.e.m. 08/06/2024: openbaar onderzoek over de ingediende aanvraag;

26/06/2024: openbare zitting van de Overlegcommissie;

Gelet op het advies van de Overlegcommissie van 26/06/2024, dat een eensluidend karakter heeft en als volgt luidt:

### **"MOTIVERING VAN DE AKTE**

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

- Overwegende dat het terrein dicht bij verschillende gewestwegen (Alsebergsesteenweg, Brugmannlaan) en aan openbaarvervoerhalte Bens ligt;
- Overwegende dat het terrein een oppervlakte van 4,7 are heeft en in wijk Globe ligt;
- Dat het terrein zich dicht bij het historisch centrum van Ukkel bevindt, een belangrijk winkelcentrum;
- Overwegende dat het perceel uitgaat op de Floréallaan, een eenrichtingsstraat met aan een kant parkeerplaatsen;
- Overwegende dat de Floréallaan verbonden is met de Alsebergsesteenweg, een structurende as met twee rijrichtingen, aan weerszijden omzoomd door parkeerplaatsen met op sommige plaatsen een fietspad en doorgang van de tram;
- Overwegende dat de Floréallaan voornamelijk woongebouwen met achteruitbouwstrook vooraan bevat;
- Overwegende op vlak van bouwprofiel dat de gebouwen in de Floréallaan variëren tussen 2 en 3 verdiepingen (+ gelijkvloerse verdieping);
- Overwegende dat er voor het perceel een rijbaan voor de schoolbus ligt; dat er op de openbare weg ook een zone met 3 parkeerplaatsen voor fietsen voorzien is;
- Overwegende dat het terrein waarop het project zich bevindt in de Floréallaan 14 te 1180 Ukkel ligt; dat het terrein een oppervlakte van 4.741,58 m<sup>2</sup> heeft;
- Overwegende dat de ingang van de school in de Floréallaan ligt; dat er een toegangsdeur voor de kinderen en het personeel is; dat de ingang voor de leveringen zich aan de grote poort bevindt;
- Overwegende dat het terrein momenteel onderdak biedt aan de volgende functies: kinderdagverblijf, kleuterschool, lagere school. Deze functies zijn verspreid over het volledige terrein;

- We gebruiken de volgende aanduiding voor de gebouwen op het terrein:
  - Gebouw A: Kinderdagverblijf Floréal
  - Gebouw B: Kleuterschool Floréal
  - Gebouw C: Lagere school Floréal
  - Gebouw D: Sportzaal en lokalen voor het personeel
- Overwegende dat het voorwerp van de aanvraag gebouw A is (afbraak van het huidige gebouw en bouw van een nieuw volume);
- Overwegende dat gebouw B, C en D niet gewijzigd worden en dus niet het voorwerp van de aanvraag uitmaken;
- Overwegende dat er een aanzienlijk hoogteverschil is tussen gebouw A en de percelen in de Floréallaan (ongeveer 1 verdieping); dat het gebouw van het kinderdagverblijf binnenin het huizenblok ingeplant is in een kom, een verdieping lager dan de tuinen van de huizen aan de straatkant;
- Overwegende dat er een overvloedig groenscherm bestaat tussen de naburige eigendommen aan de straatkant en de kom binnenin het huizenblok; dat het talud beplant is;
- Overwegende bijgevolg dat het huidige kinderdagverblijf bijna niet zichtbaar is vanaf de tuinen van de huizen in de Floréallaan; dat het zicht vanop de verdiepingen van de 3 dichtstbijzijnde huizen in de Floréallaan zich beperkt tot een zicht op het plat dak in zwart bitumen van het huidige kinderdagverblijf en op de speelplaats in de Floréallaan;
- Overwegende dat een groot deel van het huizenblok vergroend is en deze zone ook eigendom is van het schoolcomplex;
- Overwegende dat de rest van het binnenterrein van het huizenblok relatief weinig gebouwen bevat, behalve een reeks garages (de gebouwen het dichtst bij het huidige kinderdagverblijf); dat alle andere privétuinen zeer ver van het gebouw van het huidige kinderdagverblijf liggen;
- Overwegende dat het gebouw van het kinderdagverblijf, dat dateert van 1971, een verdieping telt en een oppervlakte van ongeveer 360 m<sup>2</sup> heeft; dat het gebouw ongeveer 3 meter hoog is;
- Overwegende dat de gevel van het gebouw bestaat uit een combinatie van metselwerk en sandwichpanelen; dat het buitenschrijnwerk in hout is met enkel glas;
- Overwegende dat het gebouw onderdak biedt aan 2 groepen kinderen, hetzij 31 kinderen, slaapkamers, een secretariaat, een washok, een keuken en een lokaal voor het personeel; dat de inrichting en indeling van de vertrekken niet efficiënt is (onlogische circulatie, weinig wanden, enz.); dat de oppervlakte van de vertrekken niet volstaat om een uitbreiding van de opvangcapaciteit van het kinderdagverblijf mogelijk te maken;
- Overwegende dat de binnenmaterialen van slechte kwaliteit en verouderd zijn;
- Overwegende dat er in de zomer, wegens de oriëntatie van dit gebouw, een probleem van oververhitting is, dat zich vertaalt in een onaangenaam en verstikkend binnenklimaat;
- Overwegende dat er in 2018 een rapport voorbereid werd door SWECO na de identificatie van barsten; dat deze stabiliteitsstudie bij deze aanvraag gevoegd is;
- Overwegende dat dit rapport vermeldt dat er geen dreigend gevaar voor de kinderen is in het gebouw, maar dat de ingenieur die verantwoordelijk is voor de stabiliteit een gebrek aan bovenwapening in de vloerplaat vermoedt; dat de binnenmuren door de inzinking en de barsten in de vloerplaat ook begonnen te verzakken;
- Overwegende dat de binnenruiten op sommige plaatsen losgekomen zijn en verwijderd of hersteld moesten worden; dat het buitenschrijnwerk zich in slechte staat bevindt; dat enkel glas niet volstaat voor een minimumcomfort voor de kinderen;
- Overwegende dat er in 2023 een asbestinventaris opgesteld werd, waarbij asbest gevonden werd in de verwarmingsbuizen, vezelplaten, kit van het buitenschrijnwerk, gevelplaten en afdaken; dat de asbestinventaris bij deze aanvraag gevoegd is;

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

- Het huidige kinderdagverblijf afbreken;
- Een nieuw gebouw optrekken voor kinderdagverblijf Floréal;
- De huidige toegangszone dieper maken om er een groenzone vooraan als toegang en wachtzone voor het terrein aan te leggen en een paviljoen voor fietsen en afval bouwen;

**Overwegende dat de aanvraag zoals ingediend als volgt gekenmerkt wordt:**

- Overwegende dat er overwogen werd het huidige gebouw van het kinderdagverblijf te bewaren en een uitbreiding te bouwen; dat deze eventuele uitbreiding de funderingsproblemen enkel zou verergeren door verschillende inzinkingen;
- Dat rekening houdend met de oriëntatie-, stabiliteits-, isolatie- en oververhittingsproblemen en de algemene achteruitgang van de materialen van het gebouw het pad van bewaring van het gebouw verlaten werd en er beslist werd het gebouw af te breken om het te vervangen door een ander;
- Overwegende bijgevolg dat de aanvrager de afbraak van het huidige kinderdagverblijf vraagt;
- Overwegende op vlak van circulaire economie dat de TOTEM-tool gebruikt zal worden in de fase van de projectoproep om de afbraakfase van het kinderdagverblijf te evalueren en dat er een inventaris van de huidige materialen opgesteld zal worden om de staat ervan en de mogelijkheid om ze ter plaatse te hergebruiken of te recyclen te beoordelen;
- Overwegende het gebrek aan patrimonial belang van het huidige geprefabriceerde gebouw, dat dateert van begin jaren '70, en de slechte algemene staat ervan;
- Overwegende de stabiliteitsproblemen die aangehaald werden door de ingenieur en de aanwezigheid van asbest;
- Overwegende bovendien de slechte oriëntatie van het gebouw en de geringe isolatie ervan;
- Overwegende de grondige reflectie over de al dan niet bewaring van het gebouw en de studies die de aanvrager hierover gevoerd heeft;
- Overwegende bijgevolg dat de afbraak/wederopbouw van het voormalige gebouw van het kinderdagverblijf aanvaardbaar is in die zin dat ze noodzakelijk is om een project voor te stellen dat alle essentiële kwaliteiten voor de opvang van de kinderen kan bieden aangezien aangetoond werd dat de verbouwing van het huidige gebouw niet optimaal zou zijn om deze doelstelling te bereiken;
- Overwegende dat het project naast de afbraak van het huidige kinderdagverblijf de bouw van een kinderdagverblijf met 54 plaatsen vraagt in plaats van het afgebroken kinderdagverblijf;
- Overwegende dat het project ook de bouw van een volume met afdak langs de gemeenschappelijke muur met nummer 34 betreft om de ingang te structureren, waarbij er een overdekte ruimte komt om fietsen te stallen en de vuilnisbakken van het terrein op te bergen;
- Dat er bijzondere aandacht geschonken wordt aan de beplanting en de ontharding van het terrein en aan de zichtbaarheid ervan vanaf het openbaar domein;

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

- **Inzake bestemming:**
  - Het project behoudt de bestemming van kinderdagverblijf en verhoogt de capaciteit ervan tot 54 plaatsen in plaats van 31; deze bestemming ligt perfect binnen de mogelijkheden van het gebied voor voorzieningen van collectief belang of van openbare diensten dat dit perceel regelt;
- **Inzake inplanting:**
  - Het project wordt licht verschillend van het huidige gebouw ingeplant; momenteel ligt het gebouw tegenover de gebouwen in de Floréallaan; het is zuidgericht;
  - Overwegende dat de inplanting van het nieuwe gebouw de leefruimtes van het kinderdagverblijf (de meest gebruikte zones) oriënteert naar de groenzone achteraan het perceel en naar het huidige kleuterblok; dat dat een aangenaam zicht op het groen en een visuele en fysieke link met de speelplaats van de kleuterschool creëert;

- Overwegende dat de volgende factoren in aanmerking genomen werden om de ligging van de leefruimtes te bepalen:
  - Zo veel mogelijk genieten van zonlicht;
  - Oververhitting vermijden;
  - Storende reflecties beperken;
  - Op de plaatsen waar schaduw nodig is de voorkeur geven aan de plaatsing van luifels aangezien ze ook overdekte speelruimtes bieden;
  - De zuidgerichte delen achteraan zijn uitgerust met vliegenramen.
  - Impact van de schaduw op de naburige gebouwen: de impact op de omringende tuinen is onbestaande wegens de gunstige ligging; de studie van de bezonning bij deze aanvraag toont aan dat het gebouw geen schaduw werpt op de omringende percelen;
- Overwegende dat alle leefruimtes op de gelijkvloerse verdieping liggen zodat ze volop van de tuin kunnen genieten en praktisch toegankelijk zijn voor de ouders en kinderen;
- Dat de leefruimtes noordwestgericht zijn om grote beglaasde oppervlakken te creëren zonder risico op storende oververhitting;
- Overwegende vanuit akoestisch oogpunt dat de actieve zones achteraan het perceel plaatsen een goede oplossing is om de geluidsoverlast aan de kant van de residentiële tuinen te verminderen;
- Overwegende bijgevolg dat de inplanting van het gebouw dicht bij het talud in de Floréallaan ligt, maar de rug keert aan de huizen langs de straat en de speelplaats/tuin voor de kinderen aan de overkant van de huizen langs de straat plaatst;
- Overwegende dat het kinderdagverblijf tot dusver niet zichtbaar was vanaf de naburige tuinen; dat het nu zichtbaarder zal zijn wegens de hoogte (1 extra gedeeltelijke verdieping in vergelijking met de huidige toestand) en de nieuwe nabijheid van het gebouw in vergelijking met de huidige toestand;
- Overwegende echter dat de documenten niet nauwkeurig genoeg zijn over de hoogte die in aanmerking genomen wordt; dat de geplande hoogte gebonden moet zijn aan een gemeenschappelijk vast referentiepunt, meer bepaald een bestaande dorpel, een riooldeksel, ...;
- Dat het moeilijk is de impact van de nieuwe inplanting op de zichten vanaf de huizen in de Floréallaan exact te bepalen aangezien de hoogte van de naburige tuinen of huizen niet begrijpelijk is;
- Overwegende ook dat de huidige ligging aan de grens van het perceel de werkelijkheid niet weerspiegelt aangezien de twee bestaande omheiningen niet op het plan staan;
- Dat de bouw van een muur bovenop het talud voorzien is, op de grens met de dichtstbijzijnde naburige percelen; dat de hoogte ervan moeilijk vatbaar is bij het lezen van de plannen, net als de aard ervan;
- Dat de nieuwe inplanting, zelfs als ze verantwoord lijkt inzake oriëntatie en geluidsbeheer, ondanks alles te dicht bij sommige tuinen lijkt te liggen;
- Overwegende het belang om een beplant talud langs de Floréallaan te bewaren en de vergroening ervan te verdichten;
- Overwegende bijgevolg dat de bouwniveaus en de perceelsgrenzen op de plannen verduidelijkt moeten worden om de impact van de nieuwe inplanting voor de buurtbewoners ondubbelzinnig te kunnen bepalen;
- Dat in het algemeen het nieuwe gebouw iets verder van de achterkant van de huizen in de Floréallaan geplaatst moet worden om zich op elk punt minstens te schikken naar het Burgerlijk Wetboek;
- Dat het talud ook zo veel mogelijk bewaard moet worden en er nieuwe bomen geplant moeten worden om een groenscherm te creëren tussen de tuinen in de Floréallaan en het nieuwe gebouw;
- Dat de aard en de hoogte van de geplande muur op de perceelsgrens verduidelijkt moeten worden;
- Inzake grondinname:
  - Het terrein heeft een oppervlakte van 4.801 m<sup>2</sup>; de grondinnamegraad van de huidige toestand, op het volledige perceel, inclusief de andere bestaande schoolgebouwen, bedraagt 28 % voor een bebouwde oppervlakte van 1.328 m<sup>2</sup>; na de afbraak van het huidige kinderdagverblijf en de bouw van het nieuwe kinderdagverblijf stijgt de grondinnamegraad in de geplande toestand licht naar 33 %, hetzij een stijging met 276 m<sup>2</sup> op het volledige perceel, wat gering is;
- Inzake volumetrie:
  - Het nieuwe gebouw heeft een gelijkvloerse hoofdvolume met een gedeeltelijke verdieping, geconcentreerd aan de hoofdingang; het is dus 8,01 meter hoog voor de 1e verdieping en 3,85 meter voor het deel dat enkel gelijkvloers is, in vergelijking met het niveau van de gelijkvloerse verdieping van het nieuwe gebouw; het heeft platte daken;
  - Overwegende de configuratie in een "kom" van het perceel overschrijdt het nieuw voorgestelde volume van GLV + gedeeltelijke 1 het niveau van de tuin van de 2 dichtstbijzijnde huizen in de Floréallaan deels met een verdieping;
  - Overwegende, zoals hoger vermeld, de moeilijkheid om de effectieve hoogte van deze nieuwe gedeeltelijke verdieping in verhouding tot het niveau van de naburige tuinen te vatten;
  - Dat deze niveaus en hoogtes verduidelijkt moeten worden;
  - Overwegende dat het kinderdagverblijf tot dusver niet zichtbaar was vanaf de naburige tuinen; dat het nu meer impact zal hebben wegens de hoogte (1 extra gedeeltelijke verdieping in vergelijking met de huidige toestand) en de nieuwe nabijheid van het gebouw in vergelijking met de huidige toestand (+/- 4,50 meter tussen de gedeeltelijke verdieping en de omheiningmuur van de tuinen);
  - Overwegende de keuze om een beroep te doen op platte daken, wat de impact van het volume in vergelijking met een zadeldak beperkt;
  - Overwegende dat de studie van de bezonning het gebrek aan impact van het gebouw op de naburige tuinen op vlak van verlies van bezonning aantoonde;
  - Overwegende de sobere architectuur die voorgesteld wordt en de keuze om stille activiteiten langs de Floréallaan te plaatsen;
  - Overwegende de weinige vensters in deze muur (een keuken voor het personeel en een gang);
  - Overwegende de aanwezigheid van een terras dat toegankelijk is vanaf de refter voor het personeel, onhandig geplaatst vlakbij de tuinen die het dichtst bij het nieuwe volume liggen;
  - Overwegende de noodzaak om het voorgestelde terras op de eerste verdieping te verplaatsen om het verder van de achterkant van de tuinen in de Floréallaan te plaatsen;
  - Overwegende dat de plafondhoogte van de gedeeltelijke verdieping 3,40 meter bedraagt; dat deze verdieping enkel onderdak biedt aan nevenbestemmingen die geen dergelijke plafondhoogte vereisen; dat de hoogte van deze verdieping beperkt moet worden tot 2,50 meter onder het plafond om de impact van het gebouw op de naburige percelen te beperken;
  - Overwegende dat de potentiële overlast door de volumetrie die voorgesteld wordt door deze collectieve voorziening gering is;
  - Dat deze overlast nog verkleind wordt door de hierboven gevraagde afstand, de verplaatsing van het terras, de verkleining van de hoogte van de gedeeltelijke verdieping en de beplanting van het talud om een nieuw visueel scherm te creëren tussen het kinderdagverblijf en de naburige tuinen;
- Inzake structuur:
  - Het gebouw is ontworpen als een houten geraamte met een lichte opvulling; de dragende structuur bestaat uit zuilen, balken en vloerplaten in massief CLT; er zijn praktisch geen draagmuren in het gebouw; het kan dus gemakkelijk aangepast worden aan de toekomstige behoeften;

- *Dat er heel bewust gekozen werd voor een houten geraamte met de bedoeling om een zo circulair mogelijk gebouw te bouwen dat de CO<sub>2</sub>-impact van het bouwwerk verkleint;*
- *Dat het gebouw ontworpen is als een robuust en inert gebouw dankzij de stevige gevel en vloerplaat; dat deze inertie als voordeel heeft dat een eventuele oververhitting vermeden wordt en er een goede akoestiek tussen de verdiepingen gegarandeerd wordt;*
- Inzake programma en binneninrichtingen:
  - *Detail; Het gebouw voldoet aan strenge duurzaamheidscriteria en houdt rekening met een toekomstig flexibel gebruik van het gebouw;*
  - *Overwegende dat het project de bouw van een Nederlandstalig kinderdagverblijf voorziet overeenkomstig de richtlijnen van het VIPA en Kind en Gezin met een capaciteit van 54 plaatsen (3 x 18 plaatsen);*
  - *Dat de hoofdingang vooraan het gebouw ligt; dat het lokaal voor de directeur en de administratie de cockpit van het gebouw vormt en door zijn ligging een goed overzicht heeft over de binnenkomen en buitengaande bezoekers en de leveringen voor het kinderdagverblijf;*
  - *Dat de opslag van de kinderwagens, het sanitair voor de bezoekers en de onderhoudszone verbonden zijn met dit vertrek; dat de gang breder wordt, wat extra ruimte creëert; dat de gang aan de ingang breder wordt naar de polyvalente zaal en de trap; dat de eerste zone van de trap een speelelement in de ruimte wordt met een kleine glijbaan en een spelhuis;*
  - *Dat er een andere verbreding gecreëerd wordt aan de ingang van de leefruimtes voor de kinderen; dat de kinderen hun schoenen en jas kunnen uittrekken op een bank met daarboven een ruimte voor kleerhangers tegenover de leefruimtes; dat er dankzij de verbreding van deze bank slaaphoeken of een bibliotheek gecreëerd kunnen worden of de bank plots een knutseltafel wordt;*
  - *Overwegende dat de leefruimtes uitgerust zijn met een ruimte voor de lockers en de verzorgingstafels en met een doorgangruimte;*
  - *Dat de polyvalente zaal de verbinding vormt tussen de kleuterschool en het kinderdagverblijf;*
  - *Dat ze nauw verbonden is met de ingang en de speelplaats van de kleuterschool; dat er een aanpasbare zaal voorzien is zodat de ruimte toegankelijk wordt via de speelplaats en flexibel gebruikt kan worden voor schoolfeesten of buitenschoolse activiteiten;*
  - *Overwegende dat deze polyvalente zaal een dubbele hoogte heeft zodat er sport en spel in georganiseerd kunnen worden en ze een interessant volume heeft;*
  - *Overwegende dat de polyvalente zaal dankzij een schuifdeur geopend kan worden en verbonden kan worden met de inkomhal;*
  - *Overwegende dat het project 3 mooie, ruime, lichtrijke en onderling verbonden leefruimtes voorstelt; dat de opvoeders een mooi overzicht over de ruimte hebben; dat elke leefruimte plaats biedt aan 18 kinderen en horizontaal, verticaal of semi-verticaal kan functioneren;*
  - *Dat leefruimte 1 en 2 ook onderling verbonden verzorgingszones hebben; dat in zaal 2 en 3 de rustzone de verbinding vormt tussen de twee leefruimtes dankzij grote schuifwanden;*
  - *Overwegende dat de rustzones tastbaarder zijn op vlak van materialen, zodat ze ruimtes worden waar de kinderen kortstondig tot rust kunnen komen;*
  - *Overwegende dat de verdieping secundaire functies bevat die niet toegankelijk zijn voor de kinderen; dat de bovenverdieping bereikbaar is met een lift; dat het washok en de kleedkamers compact in de centrale zone op de 1e verdieping geplaatst zijn; dat de eetzaal voor het personeel achteraan de gang ligt zodat ze een rustpunt vormt; dat deze zaal verbonden is met een aangenaam dakterras;*
  - *Overwegende echter dat het voorgestelde terras op het groendak zich dicht bij het talud in de Floréallaan bevindt; dat het terras verplaatst moet worden naar de hoek van het volume op de 1e verdieping, verder van de tuinen van de huizen in de Floréallaan, om de eventuele geluidsoverlast te beperken;*
  - *Overwegende dat op de eerste verdieping de ondersteunende functies enkel in het voorste deel van het kinderdagverblijf liggen; dat de inrichting van de leef- en slaapruides op de gelijkvloerse verdieping in het tweede deel van het gebouw hernomen kan worden op de 1e verdieping om de capaciteit van het kinderdagverblijf met 3 leefgroepen uit te breiden, waardoor er tot 6 leefgroepen kunnen zijn;*
  - *Overwegende bijgevolg dat het gebouw indien nodig gemakkelijk aangepast kan worden om te beantwoorden aan verschillende behoeften of visies in de toekomst, wat geprezen moet worden op vlak van flexibiliteit;*
- Inzake architectuurtaal:
  - *Het overheersend materiaal is lichte gevelsteen, in een streven naar integratie in de onmiddellijke omgeving ervan;*
  - *Overwegende dat de leefruimte ontworpen is als een beglaasd geveloppervlak om de transparantie en de inval van zonlicht te vergroten;*
  - *Dat de luifels en fietslokalen uitgerust zijn met een stalen structuur met houten balken; dat het staal lichtgroen geverfd is;*
  - *Overwegende dat er geluidsabsorberende materialen gebruikt worden om het omgevingsgeluid zo veel mogelijk te dempen; dat er aan de binnenkant van de luifel cementplaten in houtwol met een zeer goede geluidsabsorptiewaarde (Aw = 1) geplaatst worden;*
  - *Dat de ingang en bij uitbreiding het poortje van de fietsenstalling en de afvalopbergkamer ook uit staal vervaardigd zijn;*
  - *Dat de omheining ter hoogte van de ingang en het fietslokaal doorschijnend is en vervaardigd is in metaalgaas; dat er ter hoogte van de afvalcontainers een gesloten wand voorzien is om ze aan het zicht van het publiek te onttrekken;*
- Inzake toegang:
  - *De hoofdingang van het terrein is momenteel moeilijk leesbaar; de ingang ligt aan de perceelsgrens, zodat de ouders en kinderen die wachten op het openbaar trottoir moeten blijven staan, wat de doorgang van de andere voetgangers in de spitsuren van de school (ophalen en afzetten van de kinderen) bemoeilijkt;*
  - *Overwegende dat het project voorstelt deze situatie te verbeteren door het terrein uit te rusten met een voortuin, naar analogie met de meeste huizen in de Floréallaan, die allemaal een achteruitbouwstrook bezitten;*
  - *Overwegende dat het met de aanleg van deze voortuin de bedoeling is om de ingang van de school te vergroenen en een wachtruimte te creëren op het perceel om de toestroom van personen in de spitsuren efficiënt te beheren;*
  - *Overwegende dat de vuilnisbakken, die tot dusver in de openlucht opgeborgen werden langs de muur van de buur en dus zichtbaar waren vanaf de openbare ruimte, geïntegreerd worden in een afgesloten lokaal naast de fietsenstalling, waardoor het terrein een gezelligere ingang krijgt;*
  - *Overwegende dat de poort na de wachtzone bestaat uit een deur voor de voetgangers (waar de ouders hun kinderen kunnen ophalen of afzetten buiten de openingsuren) en een grote poort zodat de leveringen en de doorgang voor de hulpdiensten mogelijk blijven;*
  - *Overwegende dat de leveranciers gemakkelijk hun weg vinden in de toegangzone van de school en het kinderdagverblijf;*
  - *Overwegende dat de leveringen voor de keuken van het kinderdagverblijf na kennisgeving gebeuren; dat de frequentie van de leveringen momenteel dagelijks is (maaltijden bereid door de leverancier); dat het voorzien is dat enkel het volume van de leveringen licht toeneemt maar niet de frequentie van de leveringen;*
  - *Overwegende dat er geen tweede toegangsweg tot het gebouw van het kinderdagverblijf bestaat; dat het dus niet mogelijk is de logistieke stroom te scheiden van de publieksstroom; dat de leveringen doorgaans plaatsvinden na de ochtend- of avondspits;*

- Inzake mobiliteit:
  - Het project creëert een fietsenstalling, met 10 vergrendelbare parkeerplaatsen voor fietsen en 20 niet-vergrendelbare parkeerplaatsen voor fietsen;
  - Dat er ook laadpalen voor elektrische fietsen geïnstalleerd worden dicht bij de fietsenstalling;
  - Dat er dicht bij het kinderdagverblijf houders voor fietsen geïnstalleerd worden om fietsen kortstondig te parkeren;
  - Dat er geen parkeerplaats voorzien is in het project aangezien hiervoor geen ruimte beschikbaar is op het perceel;
  - Overwegende dat het effectenrapport de verkeers- en parkeerproblemen tijdens de ochtend- en avondspits benadrukt; dat dezelfde problemen massaal doorgegeven zijn door de buurtbewoners, die klagen over wildparkeren voor hun oprit tijdens de spits;
  - Overwegende dat dit mobiliteitsprobleem verergerd wordt door het nieuwe project, dat de populatie in het kinderdagverblijf en in het algemeen van het volledige terrein van de Nederlandstalige school vergroot;
  - Overwegende dat, hoewel de nadruk gelegd wordt op de zachte mobiliteit, het niet te ontkennen valt dat de meeste ouders van jonge kinderen hun kinderen met de auto komen afzetten, wat de wijk 's morgens en 's avonds nog meer verstopt;
  - Overwegende dat het project geen concrete oplossing biedt voor de verkeersproblemen door de auto's;
  - Overwegende dat er een voorziening nodig is om de verkeershinder in de wijk 's morgens en 's avonds te beperken;
  - Dat een dergelijke voorziening een kiss-and-ride aan de ingang van de school of een te bestuderen alternatief zou kunnen zijn;
- Inzake milieu:
  - Het project werd gecontroleerd met behulp van de BAF+-berekeningstool; de huidige biotoop-oppervlaktefactor van het terrein bedraagt 0,311; in het kader van het project wordt een aantal platte daken afgebroken en omgevormd tot groendak;
  - Overwegende dat er zo veel mogelijk inspanningen geleverd worden om te garanderen dat de gecreëerde groene ruimtes zo afwisselend mogelijk zijn; dat de zone van het talud met de burens in de Floréallaan volledig ingericht wordt als een zone met struiken en bomen of als bloemenweide; dat het project ook een moestuin voorziet, die gebruikt wordt door de kinderen van de kleuter- en de lagere school;
  - Dat het project dankzij deze maatregelen licht verbeterd wordt op vlak van biodiversiteit; dat de nieuwe biotoop-oppervlaktefactor 0,32 bedraagt; dat de spreedsheet van de BAF+-berekeningstool bij het dossier zit;
  - Overwegende dat het gebouw volledig gebouwd wordt met gezonde materialen, overeenkomstig de richtlijnen van VIBE; dat er bijzondere aandacht geschonken wordt aan het gebruik van emissievrije afwerkingsmaterialen; dat het gezond binnenklimaat verzekerd wordt in combinatie met een correct gedimensioneerd ventilatiesysteem met warmteterugwinning;
  - Overwegende dat de mogelijkheid om de afbraakmaterialen ter plaatse te hergebruiken onderzocht zal worden tijdens de fase van de projectoproep;
  - Dat het gebouw heel nauwkeurig geïsoleerd is en uitgerust is met performant buitenschrijnwerk;
  - Dat het risico op oververhitting door de sterk inerte structuur en de oriëntatie ruimschoots daalt in dit gebouw; dat er het effect van extra koeling van de retentie en de groendaken is;
  - Overwegende bovendien dat de bomen die in het kader van dit project geplant worden ook een verkoelend effect binnenin het huizenblok hebben en zo het effect van hitte-eiland verkleinen;
- Inzake inrichting van de omgeving:
  - Detail; het is de bedoeling om de ingang zo veel mogelijk te ontharden en een groene en speelse toets te creëren in het landschap van de straat;
  - Dat de volledige zone zo doorlatender en groener wordt, wat het volledige terrein een meerwaarde biedt en een pluspunt is op vlak van opvoeding en harmonieuze integratie in de wijk;
  - Overwegende bovendien dat het terrein zo beter afgebakend is om de nadruk te leggen op de toegangszone aangezien deze markering momenteel niet duidelijk leesbaar is;
  - Overwegende dat de omgeving van het nieuwe kinderdagverblijf op het terrein als volgt ingericht wordt:
    - Er komt een trap met 5 treden dicht bij de ingang van het kinderdagverblijf. Hij geeft uit op de speeltuin voor de allerkleinsten en zorgt voor een speels element en een ontmoetingsruimte voor de ouders;
    - Dankzij deze verhoging kan de helling van het huidige talud aan de burens zo veel mogelijk bewaard blijven. Een zone langs het gebouw wordt vlakgemaakt om een vluchtweg voor de 1e verdieping te creëren.
  - Overwegende dat de tuin van de kinderopvang in meerdere delen opgesplitst is om te kunnen werken per zone en een beter overzicht te krijgen:
    - De eerste zone is bestemd voor kruipers en de allerkleinsten en is verbonden met de speelplaats van het kinderdagverblijf. Ze is ontworpen als een speel- en avonturenzone (parcours voor evenwichtsfietsen, modderkeuken, kruiptunnel, parcours met boomstammen).
    - De tweede zone is bestemd voor de kleinste kinderen en omvat tastbaardere elementen (watergoot, beveiligd blootvoetenpad, speelhuis).
    - Een derde zone is ontworpen als een "educatieve tuin" met groen.
    - Er wordt een gemeenschappelijke moestuin aangelegd tussen de speelplaats van het kinderdagverblijf en de speelplaats van de school.
    - Het gebouw is uitgerust met luifels om buiten overdekt te kunnen spelen. De binnenkant van deze luifels is bekleed met geluidsabsorberende materialen om het lawaai voor de omgeving te dempen.
- Inzake planten en rooien van bomen:
  - Detail; de bomen werden ter plaatse gemeten en onderzocht; in totaal werden 27 bomen op het perceel visueel onderzocht; er werden ook testen verricht om de gezondheid en de stabiliteit van de bomen te beoordelen; het verslag werd op 07/02/2023 voorbereid door nv Krinkels (kenmerk van het verslag: KVB23.034) en dit verslag zit bij de aanvraag tot bouwvergunning;
  - Overwegende dat er voor de verwezenlijking van het project en de veiligheid op het terrein 4 hoogstammen gerooid moeten worden; dat ze op de plannen aangeduid zijn;
  - Overwegende dat een van de bomen "ROB 1" een es is; dat hij een verhoogd risico op vallen vertoont; dat het expertiseverslag adviseert de kruin met 1 meter te snoeien zodat de boom rechtop blijft staan;
  - Overwegende dat boom "ROB 2" geteisterd is door thunderbush, wellicht thunderbush met dikke randen; dat deze ziekte een witte verrotting aan de voet van de stam en in de wortels veroorzaakt, wat het risico op ontworteling en afbraak van de lage takken verhoogt; dat er tijdens de inspectie op 24/01/2023 ook een parasietenschimmel vastgesteld werd die de wortels aantast;
  - Overwegende dat het expertiseverslag aanraadt deze boom snel te rooien;
  - Overwegende dat boom "ROB 3" en "ROB 4" in conflict komen met de funderingen van het gebouw en gerooid moeten worden om schade te voorkomen;
  - Dat boom "ROB 5" ook in conflict komt met het gebouw;
  - Overwegende dat de 4 te rooien bomen van het type "robinia pseudoacacia" zijn;
  - Overwegende dat we op de robinia pseudoacacia de aanwezigheid van doornen op de takken merken; dat de soort uitheems is; dat dit type boom dus niet optimaal is voor het terrein van een kinderdagverblijf; dat deze boom ook giftige delen bevat (bladeren en schors);

- Overwegende bijgevolg dat het rooien van deze bomen gerechtvaardigd en aanvaardbaar is;
  - Overwegende overigens dat het project voorstelt de gerooide bomen op de speelplaats van de kinderopvang te compenseren; dat er voorgesteld wordt om in het midden van de speelplaats 1 boom te planten die ook gepaste schaduw biedt in de tuin: een acer campestre of rode esdoorn, kenmerkend voor zijn geelachtige bladeren in de herfst en rode bladeren in de lente; dat deze boom ideaal is om schaduw te bieden in de speeltuin; dat het gaat om een inheemse boom; dat hij geen giftige delen of vruchten bevat; dat hij positief is voor de biodiversiteit aangezien het een waardplant voor vlinders en een drachtplant voor bijen of hommels is;
  - Overwegende dat het in de zone van de pedagogische tuin ook de bedoeling is fruitbomen te planten, waar de kinderen in het seizoen vruchten kunnen plukken: een appelboom en een perenboom;
  - Overwegende dat er aan de tuinmuren inheemse hagen geplant worden om het zicht op de betonnen tuinmuur te vergroenen (mix van haagbeuk, veldesdoorn, populier en boerenjasmijn); dat de gekozen struiksoorten niet giftig zijn;
  - Overwegende dat er een mix van groenten, kruiden en eetbare bloemen geplant wordt in de zone met moestuinbakken;
  - Dat er ook een speelveld aangelegd wordt in de speeltuin en dat er een bloemenweide aangelegd wordt in de pedagogische tuin, in de zone aan de perceelsgrens, waar water is;
  - Overwegende echter dat er een gedetailleerd landschapsplan bezorgd moet worden, met daarop de te planten bomen en struiken van gevarieerde en lokale soorten, waardoor het nieuwe gebouw in zijn groene omgeving binnenin het huizenblok kan integreren en de biodiversiteit bewaard en bevorderd kan worden;
  - Overwegende dat de buurtbewoners gewag maken van de aanwezigheid van beschermde soorten op het terrein (meer bepaald vossen); dat dit aspect niet bestudeerd werd door de aanvrager;
  - Overwegende bijgevolg dat er een nauwkeurige studie naar de aanwezigheid van vossen (en van elke andere beschermde soort) op het terrein verricht moet worden en de voorziene beschermingsmaatregelen tijdens de project- en werffase gedetailleerd moeten worden, in samenspraak met Leefmilieu Brussel;
  - Inzake waterbeheer:
    - Het terrein van het project heeft een totale ondoorlatende oppervlakte van 2.557 m<sup>2</sup>, wat een ondoorlaatbaarheidsgehalte van 53 % vertegenwoordigt; het project verhoogt deze ondoorlaatbaarheid tot 2.779 m<sup>2</sup>, wat een ondoorlaatbaarheidsgehalte van 58 % betekent, maar verbetert in het bijzonder de ecologische kwaliteiten op het terrein;
    - Overwegende dat er contact opgenomen werd met de Waterfacilitator van Leefmilieu Brussel;
    - Overwegende dat de volgende principes toegepast worden:
      - Een maximale oppervlakte wordt doorlatend gemaakt;
      - Het volledige dak wordt aangelegd als een semi-extensief groendak met een onderlaag van meer dan 10 cm. Dat vormt een vrij grote nuttige watervoorraad voor de opvang van het regenwater en kan dus afgetrokken worden van de berekening;
      - Het project voorziet echter in een regenwaterreservoir van 5.000 liter om de toiletten voor volwassenen te voeden (de kindertoiletten mogen niet op regenwater aangesloten worden overeenkomstig de richtlijnen van Kind en Gezin) en voor het onderhoud van de tuin;
      - Wat betreft de opslag van het regenwater wordt beantwoord aan de vereiste om een regenwaterbekken met een inhoud van 25 l/m<sup>2</sup> ondoorlatende oppervlakte (met andere woorden actieve oppervlakte) te leveren bovenop het volume dat voorzien is voor de opvang, met een geregeld afvoerdebiet naar het huidige afwateringsnet, met een geregeld debiet in het huidige net van 5 l/s/ha;
    - Volgens de berekeningen is er een buffercapaciteit van 15,8 m<sup>3</sup> nodig. Hiervoor wordt een retentiedak van 16 m<sup>3</sup> geplaatst;
  - Inzake energie:
    - Het project voorziet in een verwarmingssysteem door aardwarmte, dat jonge kinderen een aangenaam warmtegevoel geeft;
    - De afkoeling en de verwarming worden verzekerd door een warmtepomp op geothermie; dit type warmtepomp kan ook efficiënt verkoelen tijdens de zomermaanden en voorkomt geluidsoverlast voor de naburige percelen;
    - Overwegende dat dit type installatie (geothermie) een milieuvergunning van klasse 1C vereist, die aangevraagd moet worden bij Leefmilieu Brussel;
    - Overwegende dat de keuze voor geothermie of een warmtepomp lucht-water gebeurt naargelang de budgettaire haalbaarheid; dat als er een warmtepomp lucht-water geplaatst moet worden er een geluidsstudie verricht zal worden naar de ligging en de eventuele isolatie ervan om het omgevingsgeluid te dempen;
    - Dat de akoestiek minder problematisch is als er een geothermisch systeem geïnstalleerd wordt;
    - Overwegende dat het gebruik van een generator, in combinatie met zonnepanelen, het mogelijk maakt dat de installatie grotendeels onafhankelijk van het elektriciteitsnet functioneert;
    - Dat het project voor het ventilatiesysteem een correct uitgevoerd, evenwichtig en energiezuinig ventilatiesysteem D met warmteterugwinning voorziet, dat een optimale ventilatie van alle vertrekken verzekert; dat de luchtgroep in het gebouw geplaatst wordt; dat ze dus akoestisch geïsoleerd is;
    - Dat er in elk vertrek grote beglaasde oppervlakken voorzien zijn; dat dit een indruk van licht en ruimte geeft, waardoor de behoefte aan verlichting laag is;
    - Overwegende echter dat de technische installaties niet op het plan staan en het niet mogelijk is de impact ervan te meten, meer bepaald op het dak;
    - Dat de technische installaties dus op de plannen opgenomen moeten worden;
  - Inzake toegankelijkheid voor PBM:
    - Het nieuwe gebouw lijkt toegankelijk voor iedereen, overeenkomstig Titel IV van de GSV, maar er moet gehoor gegeven worden aan de eventuele opmerkingen in het advies van AccessAndGo, dat nog niet geformuleerd werd;
  - Inzake brandveiligheid:
    - Het advies van de DBDMH van 14/05/2024 is gunstig, onder voorbehoud van de naleving van de 7 geformuleerde voorwaarden; hier moet rekening mee gehouden worden, meer bepaald wat betreft de oppervlakte van de compartimenten;
- Overwegende dat ten aanzien van de motieven van de speciale regelen van openbaarmaking het ontwerp de volgende opmerkingen opwerpt:**
- Wat het onderzoeksmotief betreft:
    - Toepassing van algemeen voorschrift 0.6 van het GBP (handelingen en werken die de binnenterreinen van huizenblokken aantasten):
      - Dat het project uit dien hoofde de plantaardige, minerale, esthetische en landschappelijke kwaliteit van de binnenterreinen van de huizenblokken moet verbeteren en er de aanleg van volle grond moet stimuleren;
      - Overwegende dat er beschouwd kan worden dat de kwaliteit van het voorgestelde project deze verbeteringen alvast aantoonbaar maakt, maar dat sommige aspecten verduidelijkt moeten worden, meer bepaald via een gedetailleerder landschapsplan, dichtere beplantingen aan de grens met de naburige percelen, een groter behoud van het talud, ...
    - Artikel 175/15 - Project onderworpen aan ER wegens Bijlage B - Effectenrapport - 24) Voorzieningen van collectief belang of van openbare diensten met een vloeroppervlakte van meer dan 1.000 m<sup>2</sup>, met uitzondering van de vloeroppervlakte die eventueel wordt ingenomen door motorvoertuigen of waarvan de overdekte inrichtingen en de inrichtingen in de openlucht meer dan 5.000 m<sup>2</sup> vloeroppervlakte innemen:



- Overwegende inzake procedure dat de buurtbewoners verbaasd waren dat ze de documenten van de vergunningsaanvraag niet in het Frans konden raadplegen tijdens het openbaar onderzoek;
- Overwegende dat het dossier niet binnen het toepassingsgebied van afdeling III "Brussel-Hoofdstad" van de wet van 18 juli 1966 op het gebruik van de talen in bestuurszaken valt; dat het aanvraagdossier dus enkel in het Nederlands opgesteld hoeft te worden;
- Dat de aanvrager van de stedenbouwkundige vergunning ten aanzien van de statuten van de openbare instelling, "Autonome Raad van het Gemeenschapsonderwijs – Administratieve Diensten", immers verrichtingen en activiteiten als maatschappelijk doel heeft die betrekking hebben op het beheer van de bevoegdheden van de gemeenschappen (onderwijs, cultuur en persoonsgebonden aangelegenheden); dat de huidige aanvraag immers binnen de wettelijke afwijking valt beoogd in artikel 22 van de wet, meer bepaald: "In afwijking van de bepalingen van deze afdeling zijn de instellingen waarvan de kulturele activiteit een enkele taalgroep interesseert, onderworpen aan de regeling die geldt voor het overeenkomstig gebied. (Bij die categorie van inrichtingen horen alle kinderbewaarplaatsen en peuterafdelingen.)";
- Dat de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning in dit geval krachtens de voornoemde bepaling dus onderworpen is aan het stelsel van het Nederlands taalgebied en niet aan dat van Brussel-Hoofdstad, wat verklaart dat het openbaar onderzoek plaatsvond met enkel documenten in het Nederlands;
- Dat er dus geen procedurefout is en het openbaar onderzoek geldig geacht wordt;

Overwegende, gezien het voorgaande, dat het project een zeer kwalitatieve voorziening voorstelt; dat het gepaste oplossingen voor de problemen van het vorige gebouw voorstelt en de geluidsoverlast binnenin het huizenblok voor de onmiddellijke omwonenden beperkt; dat het geen afwijkingen vertoont;

Overwegende echter dat de inplanting ervan licht herzien moet worden om verder van de naburige tuinen te liggen en dat de hoogte van de gedeeltelijke verdieping verkleind moet worden;

Dat er een oplossing, zelfs een gedeeltelijke, geboden moet worden voor de mobiliteitsproblemen in de wijk, die door het project versterkt worden;

Dat er in verschillende opzichten verduidelijkingen en aanpassingen aangebracht moeten worden om te voldoen aan de goede plaatselijke aanleg;

**Overwegende dat de aanvraag overeen moet komen met de volgende voorwaarden om te voldoen aan de goede plaatselijke aanleg:**

- Een afpalingsplan bezorgen;
- Het nieuwe gebouw iets verder van de achterkant van de huizen in de Floréallaan plaatsen om zich op elk punt minstens te schikken naar het Burgerlijk Wetboek;
- Het talud zo veel mogelijk bewaren en nieuwe bomen planten om een groenscherm te creëren tussen de tuinen in de Floréallaan en het nieuwe gebouw;
- Een levende haag planten langs de perceelsgrens;
- De hoogte van de verdieping verkleinen tot 2,50 meter onder het vals plafond om de impact van het gebouw op de naburige percelen te beperken;
- Op de 1e verdieping het terras verplaatsen om het verder van de tuinen van de huizen in de Floréallaan te leggen;
- Een gedetailleerd landschapsplan bezorgen met daarop de te planten bomen en struiken van gevarieerde en lokale soorten;
- De technische installaties verduidelijken op de plannen (warmtepomp of geothermie);
- De nooduitgang verplaatsen naar een locatie die minder impact op het talud heeft of een lichte trap voorstellen die geen niveauijziging van het talud vereist;
- Een nauwkeurige studie naar de aanwezigheid van vossen (en van elke andere beschermde soort) op het terrein verrichten en de voorziene beschermingsmaatregelen tijdens de project- en werffase detailleren, in samenspraak met Leefmilieu Brussel;
- Zich schikken naar het advies van de DBDMH;
- Zich schikken naar het advies van AccessAndGo;
- Zich schikken naar het advies van de gemeentediensten;

Dat deze wijzigingen voldoen aan de cumulatieve voorwaarden:

- Het voorwerp van de aanvraag niet te wijzigen in die zin dat het voorwerp van de aanvraag niet gewijzigd wordt;
- Bijkomstig te zijn in die zin dat het volume, de tuinzone en de technische installaties behouden blijven;
- Te beantwoorden aan een bezwaar dat de ingediende aanvraag opwierp in die zin dat het volume verkleind moet worden, de inplanting van het gebouw gewijzigd moet worden, de tuinzone ingericht moet worden en de technische problemen met betrekking tot het regenwaterbeheer opgelost moeten worden;

Overwegende dat deze wijzigingen van een aard zijn dat artikel 126/1 §5 - 191 §4 van het BWRO van toepassing is;

Overwegende eveneens dat de aanvrager ten opzichte van deze voorwaarden op eigen initiatief zijn aanvraag kan wijzigen in toepassing van artikel 126/1 van het BWRO, en dit door een aangetekende brief te versturen naar het college van burgemeester en schepenen met daarin zijn wens om zijn aanvraag te wijzigen;

Overwegende dat het bijgevolg aangewezen is:

- De plannen en documenten waaruit de aanvraag bestaat te wijzigen en/of aan te vullen voor de hierboven omschreven aspecten;
- De wijzigingen van een volgnummer en van de datum te voorzien, er volgens het geval het artikel van het BWRO bij te schrijven in toepassing waarvan de wijzigingen aan de aanvraag worden aangebracht en, in voorkomend geval, voor artikel 191 de datum van het advies van het college en/of dat van de gemachtigde ambtenaar dat de wijzigingen oplegt;
- De formulieren overeenkomstig te wijzigen;
- Het EPB-voorstel te wijzigen indien de wijzigingen betrekking hebben op de verliesoppervlakken;"

Overwegende dat de gemachtigde ambtenaar zich het advies van de Overlegcommissie eigen maakt en er zonder voorbehoud mee instemt;

Overwegende dat de gemachtigde ambtenaar aan de aanvrager de noodzaak betekend heeft om te beantwoorden aan voorwaarden om te voldoen aan de notie van goede plaatselijke aanleg, in de vorm van een artikel 191, verstuurd op 23/07/2024;

Overwegende dat de aanvraag dus overeen moet komen met de volgende voorwaarden om te voldoen aan de goede plaatselijke aanleg:

1. Een afpalingsplan bezorgen;
2. Het nieuwe gebouw iets verder van de achterkant van de huizen in de Floréallaan plaatsen om zich op elk punt minstens te schikken naar het Burgerlijk Wetboek;
3. Het talud zo veel mogelijk bewaren en nieuwe bomen planten om een groenscherm te creëren tussen de tuinen in de Floréallaan en het nieuwe gebouw;
4. Een levende haag planten langs de perceelsgrens;
5. De hoogte van de verdieping verkleinen tot 2,50 meter onder het vals plafond om de impact van het gebouw op de naburige percelen te beperken;

6. Op de 1<sup>e</sup> verdieping het terras verplaatsen om het verder van de tuinen van de huizen in de Floréallaan te leggen;
7. Een gedetailleerd landschapsplan bezorgen met daarop de te planten bomen en struiken van gevarieerde en lokale soorten;
8. De technische installaties verduidelijken op de plannen (warmtepomp of geothermie);
9. De nooduitgang verplaatsen naar een locatie die minder impact op het talud heeft of een lichte trap voorstellen die geen niveauwijziging van het talud vereist;
10. Een nauwkeurige studie naar de aanwezigheid van vossen (en van elke andere beschermde soort) op het terrein verrichten en de voorziene beschermingsmaatregelen tijdens de project- en werffase detailleren, in samenspraak met Leefmilieu Brussel;
11. Zich schikken naar het advies van de DBDMH;
12. Zich schikken naar het advies van AccessAndGo;
13. Zich schikken naar het advies van de gemeentediensten;

Overwegende dat de aanvrager op 22/10/2024 gewijzigde plannen ingediend heeft;

Overwegende dat het gewijzigd ontwerp onderworpen werd aan nieuwe onderzoekshandelingen in de vorm van een nieuw openbaar onderzoek en een nieuwe bespreking in de Overlegcommissie;

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

- Toepassing van algemeen voorschrift 0.6 van het GBP: handelingen en werken die het binnenterrein van het huizenblok aantasten;
- Toepassing van artikel 175/15 van het BWRO: project onderworpen aan effectenrapport volgens bijlage B:
  - 24) Voorzieningen van collectief belang of van openbare diensten met een vloeroppervlakte van meer dan 1.000 m<sup>2</sup>, met uitzondering van de vloeroppervlakte die eventueel wordt ingenomen door motorvoertuigen of waarvan de overdekte inrichtingen en de inrichtingen in de openlucht meer dan 5.000 m<sup>2</sup> vloeroppervlakte innemen;
- Toepassing van artikel 175/20 van het BWRO: Effectenrapport - SRO - Onderzoek van 30 dagen;

## **RAADPLEGING VAN DIENSTEN EN INSTANTIES**

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

- o Het advies van de Technische Wegendienst, dat gevraagd werd op 21/11/2024 en geformuleerd werd op 14/01/2025 :

**"Voorwaarden die een wijziging van de plannen vereisen en rechtstreeks opgenomen in de motivatie in toepassing van artikel 191: Beheer van regenwater op het perceel**

*De volgende algemene principes zijn van toepassing op projecten voor nieuwbouw of volledige wederopbouw met een grondinneming hoger dan 30 m<sup>2</sup>. 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 betreffende het 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 m<sup>2</sup>: 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, wadi, inzinking, infiltratiebekken, infiltratiegeul, regentuin, verdragingswerkstuk, 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/m<sup>2</sup> 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/m<sup>2</sup> 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 verdragingsysteem zijn voorzien van een systeem waarmee het met een geregeld debiet geledigd 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 m<sup>3</sup> 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 minstens 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 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 behandelingsstelsel.

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, wadi, 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).

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 vertragingswerkstuk waarvan de ledigingsopening op de openbare riolering aangesloten is.

Spuitstuk naar de afvoerbuis indien insijpeling onmogelijk blijkt:

Totaal van de ondoorlatende oppervlakken in horizontale projectie op de bodem tussen 100 en 1.000 m<sup>2</sup>: de diameter van de afvoeropening van het vertragingswerkstuk mag niet groter zijn dan 40 mm.

Wat de onderhavige aanvraag betreft:

Het voorstel - opvang van het regenwater van de daken en van het afdak in een tank van 20 m<sup>3</sup> waarvan de overloop naar een opslag- en percolatiemassief onder het te bouwen gebouw stroomt - schikt zich naar de Gemeentelijke stedenbouwkundige verordening betreffende het waterbeheer.

Er wordt echter ernstig voorbehoud geformuleerd bij de infiltratie onder of in de onmiddellijke nabijheid van een gebouw gezien het reële risico op destabilisering van de funderingen door aantasting wegens de niet-homogene aard van deze bodem na werken. Hier wordt echter voorgesteld om een infiltrerend massief van 90 cm hoog op 58,5 m<sup>2</sup> aan te leggen.

Er wordt zeer sterk aanbevolen om dit infiltrerend massief te vervangen door een klassiek waterdicht betonnen stormbekken van 24.000 liter met afvoeropening van 40 mm diameter (een veiligheidsoverloop is uiteraard toegestaan).

Nuttige contactpersonen:

Ukkel, Wegendienst: 02/605.16.21, valbert@ukkel.brussels.

Milieudienst Ukkel: 02/605.13.55, mvigoni@ukkel.brussels.

<https://www.uccle.be/nl/mensen/wegen-en-werken/waterbeheer/gemeentelijke-stedenbouwkundige-verordening-betreffende-het>.

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

**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.

Wat de onderhavige aanvraag betreft:

De plannen en de verklarende nota vermelden niets over het afvalwaterbeheer. Dit moet geloosd worden in de openbare riolering, indien nodig door oppompen indien het te bouwen gebouw lager ligt dan de huidige aansluiting op de riolering.

**Uitvoeringsvoorwaarden van de stedenbouwkundige vergunning, toe te voegen in de vorm van bijlagen bij de vergunning:**

**Proces-verbaal van plaatsbeschrijving van de openbare ruimte & vergelijking van de plaatsbeschrijving**

Algemene principes:

- Overeenkomstig de Gewestelijke stedenbouwkundige verordening (Titel III, Hoofdstuk 2, artikel 5) wordt de staat van de openbare ruimte opgenomen in een proces-verbaal van plaatsbeschrijving voor de werken.
- Het volledige invloedsgebied van de werf zal onderzocht worden, inclusief de rijbaan en het tegenoverliggende trottoir, en dit over minstens dertig meter aan weerszijden van de zijgrenzen van het perceel dat het voorwerp uitmaakt van de aanvraag.
- De plaatsbeschrijving wordt uiterlijk de laatste dag voor de opening van de werf opgesteld, tegensprekelijk met de landmeter van de gemeentelijke Wegendienst.
- De vergelijking met de plaatsbeschrijving voor de werkzaamheden gebeurt tegensprekelijk met de gemeentelijke landmeter, ten laatste 20 dagen na het einde van de werf.
- Bij gebrek aan opname in een plaatsbeschrijving in de vereiste vorm wordt de openbare ruimte beschouwd als zijnde in goede staat bij de aanvang van de werken.

Contact: Wegendienst - cel Topografie, tel. 02/605.16.35, mvandenbroeck@ukkel.brussels.

**Aanpassing en herstelling van het openbaar trottoir**

Algemene principes:

- Zodra zijn werken afgerond zijn, behoudens andersluidende vermelding in de vergunning of toestemming van een ambtenaar van de Technische Wegendienst, is de houder van de vergunning verplicht op zijn kosten de huidige bekleding van het trottoir voor zijn eigendom volledig op te breken en een nieuw aan te leggen, ongeacht de oorspronkelijke staat ervan. De configuratie schikt zich naar de technische voorschriften van het gemeentereglement op de aanleg en de heraanleg van voetpaden.

- Dit omvat het verwijderen van de bestaande verharding, het plaatsen van een nieuwe fundering in gestabiliseerd zand of schraal beton, het aanpassen en opnieuw op niveau brengen van de kantstenen, de eventuele beschadigde kantstenen vervangen, het plaatsen van nieuwe bestrating en het verplaatsen van de bomen en het meubilair indien dit toegestaan wordt door de vergunning.
- In een streven naar een duurzaam bouwwerk wordt de voorkeur gegeven aan het hergebruik van de afgebroken kantstenen, tegels en straatstenen, enkel de gebroken elementen moeten vervangen worden.
- De kantstenen ter hoogte van de oprit worden vervangen door sterk afgeschuinde stenen of verlaagd naargelang het geval. Het is verboden de kantstenen af te kanten door middel van afbramen of slijpen. De buiten gebruik gestelde opritten worden omgebouwd tot voetpad en de kantstenen worden vervangen door gewone modellen.
- Het is verboden het profiel in de lengte van het trottoir te wijzigen, in het bijzonder om redenen van aansluiting van privé-toegangswegen op het trottoir. Het compenseren van mogelijke niveauverschillen tussen het trottoir en de dorpels gebeurt uitsluitend op het privé-domein.
- Overeenkomstig de GSV mag de transversale helling geenszins groter zijn dan 2 %.
- Elke wijziging aan de openbare ruimte, aan de uitrusting ervan of aan de voorwerpen die zich er bevinden (bomen, palen, palen van concessiehouders, enz.) moet toegestaan worden door de vergunning en wordt uitgevoerd door de aanvrager of op zijn kosten.
- Behoudens voorafgaande domeintoelating van het college van burgemeester en schepenen is het verboden te planten op het openbaar domein (haag, bomen, struiken, ...).

Op het einde van de werken worden de volgende verrichtingen uitgevoerd door de aanvrager:

- Volledige afbraak van de huidige bekleding;
- Aanpassen, opnieuw op niveau brengen (rijbaan + 8 cm) of zelfs vervangen van de beschadigde kantstenen;
- Na eventuele vervanging van de fundering (schraal beton onder de oprit) wordt de bestrating teruggeplaatst; de beschadigde of verloren gegane klinkers worden vervangen door identieke klinkers in drie kleuren (lichtgrijs, beige en heide).

Contact: Wegendienst - Cel Opvolging gemeentelijke werven en concessiehouders, tel. 02/605.16.22, [wegenis@ukkel.brussels](mailto:wegenis@ukkel.brussels).

#### **Inplantingscontrole**

Algemene principes:

- De inplantingscontrole ter plaatse (artikel 159 van het BWRO) moet aan het college van burgemeester en schepenen aangevraagd worden minstens 10 dagen voor het begin van de werken.
- Deze controle betreft de plaatsing van de "brugjes" en van het hoogtemerk. De grenspalen en de hoogtemerken zullen vrijgemaakt en zichtbaar gemaakt worden.
- Als de inplanting gebeurd is door een landmeter-expert: deze verstuurt een inplantingsverslag in PDF & DWG-formaat naar het adres [valbert@ukkel.brussels](mailto:valbert@ukkel.brussels). Dit verslag bestaat uit een opmeting van alleen de ingeplante punten en de steunpunten, met werkelijke maatinschrijving tot op de centimeter. De theoretische inplanting en de maatinschrijving worden opgenomen op andere kopieën en in verschillende kleuren.
- Als de inplanting niet is gebeurd door een landmeter-expert vraagt de aanvrager een plaatsbezoek door de landmeter van de Wegendienst aan. Een termijn van 2 weken dient in acht genomen te worden om een afspraak te maken.
- Het gelijkvormigheidsattest van de inplanting wordt pas afgeleverd als de aanvrager kan bewijzen dat de grenzen waarop de inplanting gebaseerd is, betrouwbaar zijn, door middel van een afpalingsplan dat tegensprekelijk is opgesteld door een landmeter die behoorlijk ingeschreven is op de lijst van de Federale Raad van landmeters-experten.

Contact: Technische Wegendienst, tel. 02/605.16.21, [valbert@ukkel.brussels](mailto:valbert@ukkel.brussels).

#### **Tijdelijke bezetting van de openbare ruimte, reserveren van parkeerplaatsen en onderbreking van het verkeer**

Algemene principes:

- Overeenkomstig artikel 55 §5 van het Algemeen Politiereglement is de opslag van materialen of andere voorwerpen op de weg verboden. Elke tijdelijke bezetting van de openbare weg (trottoir, rijbaan, parking, groene ruimte, ...) die nodig is voor de uitvoering van werken is onderhevig aan het verkrijgen van een gemeentelijke toelating en het betalen van een taks overeenkomstig de bezette oppervlakte.
- Overeenkomstig artikel 55 §2 van het Algemeen Politiereglement is het verboden zich een parkeerplaats op de openbare weg te reserveren.
- De aanvragen om de openbare ruimte tijdelijk te bezetten, om parkeerplaatsen te reserveren en om het verkeer te onderbreken moeten minstens 4 werkdagen voor de datum van de reservering ingediend worden.
- De antwoordtermijn wordt verlengd indien voor de aanvraag het advies van de dienst Verkeer en Mobiliteit van de politie gevraagd moet worden.
- De signalisatie van de reservering van parkeerplaatsen (borden E1) gebeurt door de gemeente. Het is verboden zijn eigen borden te plaatsen. De werfsignalisatie valt daarentegen ten laste van de aannemer.
- Het plaatsen van de signalisatie en van de hekken is ten laste van de aanvrager.

Contact: [reserveringvanparkeerplaatsen@ukkel.brussels](mailto:reserveringvanparkeerplaatsen@ukkel.brussels).

#### **Dagelijks werfbeheer**

Algemene principes:

- Overeenkomstig artikel 22 van het Algemeen Politiereglement wordt de omgeving van de werf in goede staat van netheid gehouden: de trottoirs en de rijbaan worden dagelijks schoongemaakt. Indien nodig kunnen de gemeentediensten de bouwheer verplichten een mechanische borstel op de werf te gebruiken.
- Er wordt altijd een voetpad van minstens 1,50 meter breed vrijgehouden.
- Er mogen enkel met uitdrukkelijke toestemming van de politie tijdelijke zebrapaden op de grond geschilderd worden.
- De werfsignalisatie is ten laste van de bouwheer of van zijn aannemer.

Contact: Wegendienst - Cel Opvolging gemeentelijke werven en concessiehouders, tel. 02/605.16.22, [wegenis@ukkel.brussels](mailto:wegenis@ukkel.brussels).

- o Het advies van de Milieudienst, dat gevraagd werd op 21/11/2024 en geformuleerd werd op 09/12/2024:

Overwegende het advies van de Milieudienst voor het vorige project, meer bepaald:

"Overwegende dat het project:

- Zich niet schikt naar de GemSV water;
- Een warmtepomp vermeldt zonder de kenmerken ervan te verduidelijken;

- Een toegangshelling in asfalt voorziet;

Gunstig advies op de volgende voorwaarden:

- Zich schikken naar de GemSV water;

- De kenmerken van de warmtepomp meedelen aan de Milieudienst om te bekijken of er een milieuvergunning nodig is ([milieuvergunning@ukkel.brussels](mailto:milieuvergunning@ukkel.brussels));

- Een doorlatende toegangshelling voorzien;

Overwegende dat de nieuwe versie van het project het volgende omvat:

- Een regenwaterput van 20 m<sup>3</sup>;
- Een infiltratiezone van 58 m<sup>2</sup>;
- En zich dus schikt naar de GemSV water;

Overwegende echter dat de toegangshelling nog steeds voorzien is in asfalt aangezien de huidige helling behouden wordt;

*Gunstig advies";*

Gelet op de adviezen van de tijdens de loop van de procedure geraadpleegde instanties, namelijk:

- Het advies van AccessAndGo, geformuleerd tijdens het vorige openbaar onderzoek, nog steeds van kracht;

Gelet op het advies van de DBDMH, gevraagd op 07/11/2024;

Overwegende dat dit advies verleend moet worden voor de afgifte van de stedenbouwkundige vergunning;

### **MOTIVERING VAN DE AKTE**

**Overwegende dat het gewijzigd project op de volgende wijze voldoet aan de voorwaarden van artikel 191 en/of van de Overlegcommissie:**

- Overwegende dat het gewijzigd project voldoet aan de voorwaarde "**Een afpalingsplan bezorgen**" door een afpalingsplan voor te leggen dat in 2009 opgesteld werd door landmeter Jan François; dat dit afpalingsplan toont dat de grens van het perceel het talud omvat, dat dus deel uitmaakt van het perceel van het terrein waarop dit project betrekking heeft:
  - Overwegende dat de eigendomsgrenzen aldus gedefinieerd worden door een plan opgesteld door een landmeter-schatter die beëdigd is door de rechtbank van eerste aanleg van Oudenaarde, ingeschreven op de lijst van landmeters-experten, waarvan de bevoegdheid hier niet in vraag gesteld hoeft te worden;
  - Overwegende dat de eigendomsgrenzen sinds 2009 niet gewijzigd zijn en dit plan dus beschouwd kan worden als een weergave van de rechtstoestand van het perceel;
  - Overwegende dat de buurtbewoners de geldigheid van dit afpalingsplan echter in vraag stellen in die zin dat het niet op tegenspraak opgesteld werd;
  - Overwegende dat er in geval van betwisting van de afpaling een beroep gedaan moet worden op een landmeter-schatter, die een opmeting op tegenspraak kan opstellen;
  - Overwegende dat deze grenzen op het terrein voor het begin van de werken fysiek aangegeven moeten worden om elke dubbelzinnigheid tussen de feitelijke en rechtstoestand weg te werken en de exacte locatie van de eigendomsgrenzen definitief vast te leggen;
  - Overwegende gezien het voorgaande dat het antwoord dat door het gewijzigd project op deze voorwaarde gegeven wordt als gepast en toereikend beschouwd kan worden;
- Overwegende dat het gewijzigd project voldoet aan de voorwaarde "**Het nieuwe gebouw iets verder van de achterkant van de huizen in de Floréallaan plaatsen om zich op elk punt minstens te schikken naar het Burgerlijk Wetboek**" door het gebouw licht te verplaatsen naar de tuin van het kinderdagverblijf en ervoor te zorgen dat het uiteinde van het gebouw op 1,90 meter van de perceelsgrens ligt, overeenkomstig het Burgerlijk Wetboek:
  - Overwegende dat dit maatcijfer door de eisers in vraag gesteld wordt in die zin dat de eigendomsgrenzen op het afpalingsplan tegengesproken worden;
  - Overwegende dat het afpalingsplan zoals hoger vermeld als geldig beschouwd wordt en dat dit maatcijfer dus niet in vraag gesteld hoeft te worden;
  - Overwegende dat het antwoord dat door het gewijzigd project op deze voorwaarde gegeven wordt als gepast en toereikend beschouwd kan worden;
- Overwegende dat het gewijzigd project voldoet aan de voorwaarde "**Het talud zo veel mogelijk bewaren en nieuwe bomen planten om een groenscherm te creëren tussen de tuinen in de Floréallaan en het nieuwe gebouw**" door geen steunmuur te creëren ter hoogte van het talud, maar door het te bewaren:
  - Overwegende dat er een trottoir voor het onderhoud aangelegd wordt langs het gebouw, aan de voet van het talud, om insijpelingsproblemen aan het nieuwe gebouw van het kinderdagverblijf te voorkomen; dat er een drainerende structuur onder dit trottoir komt om het overtollige regenwater zo snel mogelijk af te voeren;
  - Dat deze zone enkel toegankelijk is voor het personeel van het terrein voor het onderhoud; dat een hek, in het verlengde van het gebouw, de toegang tot het talud afsluit; dat het poortje enkel in noodgevallen door het personeel geopend kan worden aangezien de tweede vluchtweg via een lichte trap uitgeeft op deze zone;
  - Overwegende dat er geen gehoor gegeven werd aan de vraag om nieuwe bomen te planten om een groenscherm te creëren tussen de tuinen in de Floréallaan en het nieuwe gebouw;
  - Overwegende immers dat het landschapsplan een aanleg van het talud als bloementalud toont, met een groenscherm bestaande uit kruiden, bodembedekkers en siergrassen;

- Overwegende dat het antwoord dat door het gewijzigd project op deze voorwaarde gegeven wordt niet als gepast en toereikend beschouwd kan worden;
- Overwegende dat het landschapsplan aangepast moet worden door halfstammen langs het talud te planten om een echt groenscherm met de naburige eigendommen te creëren;
- Overwegende dat het gewijzigd project voldoet aan de voorwaarde "**Een levende haag planten langs de perceelsgrens**" door een groen blijvende, niet-invasieve en niet-giftige haag voor te stellen:
  - Overwegende dat de verklarende nota het heeft over zuurbes en duindoorn;
  - Overwegende echter dat het landschapsplan in de legende slechts een soort vermeldt, meer bepaald *Elaeagnus ebbingei*;
  - Overwegende dat er een diversere haag voorgesteld moet worden inzake onthaal van de biodiversiteit, kleuren van de bladeren, groeihoogte,... zodat ze echt bestempeld kan worden als "levende haag";
  - Overwegende dat het antwoord dat door het gewijzigd project op deze voorwaarde gegeven wordt niet als gepast en toereikend beschouwd kan worden;
- Overwegende dat het gewijzigd project voldoet aan de voorwaarde "**De hoogte van de verdieping verkleinen tot 2,50 meter onder het vals plafond om de impact van het gebouw op de naburige percelen te beperken**" door een volledige verkleining van het bouwprofiel met 21 cm ten opzichte van de oorspronkelijke plannen voor te stellen:
  - Overwegende dat de aanvrager deze geringe verkleining van de hoogte van het gebouw rechtvaardigt door technische problemen en de noodzaak om de ventilatiebuizen tussen het vals plafond en de balken te plaatsen;
  - Overwegende dat de bekledingsplannen van de ventilatiebuizen niet aangepast werden ten opzichte van het oorspronkelijk project; dat de technische aspecten die gebruikt worden als rechtvaardiging voor de niet-naleving van deze voorwaarde dus niet gemakkelijk begrepen kunnen worden;
  - Overwegende dat de plafondhoogte van de gelijkvloerse verdieping nog steeds 350 cm is en niet gewijzigd werd;
  - Overwegende dat de plafondhoogte van de verdieping nu 330 cm is in plaats van 340 cm, wat slechts een winst van 10 cm op de plafondhoogtes mogelijk maakt;
  - Overwegende dat de overige 11 cm gewonnen werden op het dakcomplex;
  - Overwegende dat de aangehaalde technische argumenten in dit stadium niet overtuigend zijn;
  - Overwegende dat het gewijzigd project niet aantoont dat alle technische opties bestudeerd werden om de globale hoogte van het gebouw aanzienlijker te verkleinen en dit om de impact ervan op de naburige percelen te verkleinen;
  - Dat er immers andere technische alternatieven bestudeerd zouden moeten worden, bijvoorbeeld de kokers zichtbaar laten op de verdieping die enkel voor het personeel toegankelijk is, de doorsnedes van de kokers herwerken door bredere maar minder hoge rechthoekige kokers te gebruiken, de balken omkeren, alle kokers samenbrengen in het midden van het gebouw, ter hoogte van de gangen waar de plafondhoogte lager kan zijn, waardoor nutteloze doorgangen van balken vermeden wordt, in overleg met de ingenieur stabiliteit bepaalde onvermijdbare doorgangen door balken uitvoeren, ...;
  - Overwegende bijgevolg dat het antwoord dat door het gewijzigd project op deze voorwaarde gegeven wordt niet als gepast en toereikend beschouwd kan worden;
  - Overwegende dat de reflectie met de ingenieurs speciale technieken en stabiliteit verder gevoerd moet worden om een middel te vinden om de globale hoogte van het gebouw aanzienlijker te verkleinen en indien dit niet mogelijk is het technisch aantonen;
- Overwegende dat het gewijzigd project voldoet aan de voorwaarde "**Op de 1e verdieping het terras verplaatsen om het verder van de tuinen van de huizen in de Floréallaan te leggen**" door de plannen van de eerste verdieping te herwerken en de zone voor het personeel aan de kant van de tuin van het kinderdagverblijf te plaatsen:
  - Overwegende dat dit het terras voor het personeel dus verwijdert van de tuinen in de Floréallaan;
  - Overwegende bovendien dat het gewijzigd plan de actieve functies zo veel mogelijk verwijdert van de gevel aan de mandelige tuinen; dat in het oorspronkelijk project de keuken en de gang immers een venster op deze gevel hadden; dat in het gewijzigd project enkel het washok, dat slechts sporadisch gebruikt wordt, nog een venster op deze gevel heeft;

- Overwegende bijgevolg dat er niet meer beschouwd kan worden dat er vanaf het project buitensporige zichten of geluidsoverlast veroorzaakt worden op de naburige eigendommen; dat een randweg bestemd voor het onderhoud van het plat dak niet beschouwd kan worden als een bron van significante overlast voor de buurt;
- Overwegende dat het antwoord dat door het gewijzigd project op deze voorwaarde gegeven wordt als gepast en toereikend beschouwd kan worden;
- Overwegende dat het gewijzigd project voldoet aan de voorwaarde "**Een gedetailleerd landschapsplan bezorgen met daarop de te planten bomen en struiken van gevarieerde en lokale soorten**" door een landschapsplan voor te stellen dat de verschillende zones detailleert, die elk hun karakter en eigen kenmerken hebben; dat de verschillende beplantingen bepaald worden naargelang de zones en in de legende van het landschapsplan opgenomen zijn:
  - Dat de voorziene planten voor de zone van het talud in vraag gesteld worden; dat het wenselijk zou zijn, zoals eerder vermeld, om inheemse hoogstammen te planten op het talud om een echt groenscherm tussen het terrein en de naburige percelen te creëren;
  - Overwegende eveneens dat de keuze van de voorgestelde soorten voor de levende haag in vraag gesteld wordt en dat er diversere soorten voorgesteld moeten worden zoals eerder vermeld;
  - Overwegende dat het antwoord dat door het gewijzigd project op deze voorwaarde gegeven wordt dus als gedeeltelijk gepast beschouwd kan worden;
  - Overwegende dat het landschapsplan herwerkt moet worden zoals eerder vermeld;
- Overwegende dat het gewijzigd project voldoet aan de voorwaarde "**De technische installaties verduidelijken op de plannen (warmtepomp of geothermie)**" door te verduidelijken dat de keuze van de aanvrager uitgaat naar geothermie aangezien het de meest ecologische en toekomstgerichte keuze is; dat dit systeem de mogelijkheid van een energiezuinige verwarming biedt en tijdens warmere zomers ook verkoeling mogelijk maakt:
  - Overwegende dat de keuze voor een dergelijke installatie geen geluidsoverlast voor de buurt veroorzaakt, in tegenstelling tot de mogelijke geluidsoverlast met een warmtepomp lucht-water;
  - Overwegende dat de boringen op de plannen weergegeven zijn en zich bevinden tussen de tuin en de speelplaats; dat een dynamische studie de exacte boordiepte en het aantal nodige boorpunten voor het gebouw bepaalt; dat deze technische studie aan de gang is;
  - Overwegende dat de warmtepomp in het technisch lokaal zal staan en niet op het plat dak;
  - Overwegende dat het antwoord dat door het gewijzigd project op deze voorwaarde gegeven wordt als gepast en toereikend beschouwd kan worden;
- Overwegende dat het gewijzigd project voldoet aan de voorwaarde "**De nooduitgang verplaatsen naar een locatie die minder impact op het talud heeft of een lichte trap voorstellen die geen niveauwijziging van het talud vereist**" door een lichte brandtrap in te planten, in een stalen structuur tussen het gebouw en het talud, afgescheiden van de speelplaats door een omheining; dat ze zodanig geplaatst wordt dat ze de speeltuin afsluit zodat de kinderen de hoogte van het talud niet kunnen bereiken; dat er een poortje geplaatst wordt om deze doorgang te kunnen gebruiken in geval van evacuatie:
  - Overwegende dat deze trap de evacuatie van de eerste verdieping in noodgevallen mogelijk maakt; dat hij niet bestemd is om regelmatig gebruikt te worden; dat hij dus niet beschouwd kan worden als een bron van overlast voor de buurt;
  - Overwegende eveneens dat de inplanting van deze trap, die uitsteekt op een vlakke zone langs het gebouw bestemd voor het onderhoud, het mogelijk maakt het talud niet significant te wijzigen;
  - Overwegende dat het antwoord dat door het gewijzigd project op deze voorwaarde gegeven wordt als gepast en toereikend beschouwd kan worden;

- Overwegende dat het gewijzigd project voldoet aan de voorwaarde "**Een nauwkeurige studie naar de aanwezigheid van vossen (en van elke andere beschermde soort) op het terrein verrichten en de voorziene beschermingsmaatregelen tijdens de project- en werffase detailleren, in samenspraak met Leefmilieu Brussel**" door te tonen dat de aanvrager contact opgenomen heeft met Leefmilieu Brussel om de aanwezigheid van vossen en eventuele andere beschermde soorten op het terrein in kaart te brengen; dat de contactpersoon van de aanvrager bij Leefmilieu Brussel dhr. Olivier BECK (hoofd van het departement Natuurbeleid gericht op de soorten) is; dat Leefmilieu Brussel een overzichtskaart bezorgd heeft, die bij de gewijzigde aanvraag gevoegd is; dat deze kaart aantoont dat de aanwezigheid van een vos frequent waargenomen wordt in de zone:
- Overwegende dat de aanvrager als volgt met deze gegevens rekening houdt in zijn gewijzigd project:
  - Door de 5 sleutelpunten uit de documentatie van Leefmilieu Brussel te volgen als belangrijke richtlijnen (de sterktes en zwaktes van het terrein onderzoeken, invasieve soorten vermijden en de lokale ecotypes ondersteunen, de types habitat diversifiëren, rekening houden met de context van het terrein en hem vormgeven, de resultaten voortzetten); overwegende dat al deze punten gedetailleerd zijn in de verklarende nota;
  - Door de volgende maatregelen toe te passen tijdens de werffase:
    - Voor de fauna:
      - Identificatie van de bouwzone: de zone bevindt zich niet dicht bij een beschermd natuurreserveaat of een Natura 2000-gebied;
      - Er wordt geen nachtwerk opgenomen in de planning van het terrein;
      - Wegens de plaatsingsprocedure van overheidsopdrachten is het moeilijk de werf nauwkeurig op voorhand te plannen om rekening te houden met de voortplantingsperiodes van de fauna;
      - Om veiligheidsredenen moet het terrein zeer goed omheind worden ten opzichte van de rest van het terrein. Dat is ook en vooral in het belang van de kinderen aangezien de huidige lagere school nog zal functioneren. Hiervoor wordt er rond de speelplaats een perimeter afgebakend met een bescherming tot op het bodemniveau van 2,00 meter hoog;
      - Geen hindernissen voor de fauna creëren zoals holtes, kijkgaten met vrije opening, enz. Er werd een veiligheidscoördinator aangesteld voor het project, die deze veiligheidsmaatregelen op de werf periodiek controleert. Daarnaast controleert het bouwteam (architect, ingenieurs, klant) het terrein bijna wekelijks;
      - Maatregelen treffen om de geluidsoverlast te beperken. De hoge graad van prefabricatie van dit gebouw, te wijten aan zijn constructie met een houten geraamte, draagt er zeker aan bij. De structurele bouwschil van het gebouw wordt in een relatief korte tijdspanne geplaatst, wat betekent dat het lawaai van de werf in de periode erna voornamelijk in het gebouw geproduceerd wordt. Daarnaast vindt het lawaai plaats tijdens de "normale" uren, zoals de regelgevende autoriteiten aangeven, en wordt er geen nachtwerk georganiseerd;
      - Maatregelen die ertoe strekken de lichtvervuiling veroorzaakt door de kunstverlichting op het terrein te beperken; hiervoor bepalen we dat alle verlichting bediend moet worden met een timer zodat er geen licht nutteloos blijft branden wanneer men het terrein verlaat;
    - Voor de flora:
      - Er wordt een perimeter rond de te beschermen bomen afgebakend met beschermingsmaterialen en signalisatie overeenkomstig de richtlijnen van Leefmilieu Brussel. Er worden rijplaten gelegd zodat het wortelstelsel niet beschadigd raakt;
      - Maaiwerk of drastisch snoeiwerk wordt vermeden. Enkel het nodige snoeiwerk voor de verwezenlijking van het project wordt verricht;
      - De plaatselijke aarde op het terrein bewaren en hergebruiken voor aanvullingen en speelheuvels in het kader van het project;
      - Vermijden dat de vloeroppervlakken blootgesteld blijven; alle oppervlakken worden beplant met diverse bodembedekkers;



- Het afvalbeheer organiseren; er wordt in het bestek opgenomen dat de aannemer strikte bepalingen invoert voor de afbraak van het huidige gebouw; het gebouw wordt zorgvuldig ontmanteld. De mogelijks herbruikbare elementen worden van het bouwafval gescheiden. De aanvrager beoordeelt of deze elementen in het project hergebruikt kunnen worden; indien dat niet het geval is, zoekt hij opkopers die interesse kunnen hebben in deze materialen. Het "klassiek bouwafval" wordt afzonderlijk afgevoerd of indien mogelijk hergebruikt (steenpuin voor de aanvullingen). Het gevaarlijk bouwafval (asbest, behandeld hout, verfpotten, enz.) wordt afgevoerd overeenkomstig de richtlijnen van Leefmilieu Brussel. Scholengroep Brussel heeft ook een afvalcoördinator die het project op dit vlak moet opvolgen;
- In de mate van het mogelijke vermijden dat de bomen of hagen te bruto blootgesteld worden aan wind en zon door hun habitat plotseling te veranderen; aangezien het volume van het huidige kinderdagverblijf enkel gelijkvloers is, veranderen de habitats van de aanwezige flora dus niet radicaal;
- Bescherming van de bomen tegen stof, rook en extreme temperaturen. De prefabricatie van het gebouw is zeer gunstig voor de buurt op vlak van stofproductie. De aanvrager verwacht niet dat de werf rook of extreme temperaturen veroorzaakt;
- De lichtvervuiling op de werf beperken;
- Overwegende dat het antwoord dat door het gewijzigd project op deze voorwaarde gegeven wordt als gepast en toereikend beschouwd kan worden;
- Overwegende dat het gewijzigd project voldoet aan de voorwaarde "**Zich schikken naar het advies van de DBDMH**" door te verduidelijken dat er geen wijziging is tussen dit project en het oorspronkelijk project:
  - Overwegende dat het advies van de DBDMH toch opnieuw gevraagd werd gezien de wijzigingen aan het plan van de verdieping en van de brandtrap buiten;
  - Overwegende dat het nieuwe advies van de DBDMH nog niet geformuleerd werd maar aan de aanvrager meegedeeld zal worden bij ontvangst ervan en dat er rekening mee gehouden moet worden;
  - Overwegende dat het antwoord dat door het gewijzigd project op deze voorwaarde gegeven wordt als gepast en toereikend beschouwd kan worden;
- Overwegende dat het gewijzigd project voldoet aan de voorwaarde "**Zich schikken naar het advies van AccessAndGo**" in die zin dat het advies gunstig was en het gewijzigd project geen wijzigingen voor PBM inhoudt:
  - Overwegende dat het antwoord dat door het gewijzigd project op deze voorwaarde gegeven wordt als gepast en toereikend beschouwd kan worden;
- Overwegende dat het gewijzigd project voldoet aan de voorwaarde "**Zich schikken naar het advies van de gemeentediensten**" door de volgende maatregelen te treffen om te beantwoorden aan de vereisten van de GemSV regenwater van de gemeente Ukkel:
  - De totale wateropvangcapaciteit is berekend op 24 m<sup>3</sup>;
  - Het project is van plan om de kruipruimte onder het huidige gebouw van het af te breken kinderdagverblijf met een hoogte van 90 cm te hergebruiken;
  - Het project voorziet in een regenwaterput met een capaciteit van 20 m<sup>3</sup> met afvoer van de overloop van deze put in het infiltratiesysteem ernaast; dit infiltratiesysteem wordt gevuld met Argex met een waterretentievermogen van 550 liter/m<sup>3</sup>;
  - Overwegende dat het beheerprincipe van het regenwater op de plannen getekend is en overeenkomt met de vereisten van de GemSV;
  - Overwegende dat het antwoord dat door het gewijzigd project op deze voorwaarde gegeven wordt als gepast en toereikend beschouwd kan worden;
  - Overwegende dat de positie van het toegangshek de aanleg van een leveringszone mogelijk maakt waarvan de diepte niet toereikend is om te vermijden dat de bestelwagens op het trottoir staan;
- Overwegende inzake mobiliteit dat het gewijzigd project geen contacten met de bevoegde gemeentediensten vermeldt die kunnen aantonen dat deze problematiek, hoewel ze op het terrein zelf niet opgelost kan worden, op de een of andere manier in aanmerking genomen wordt door de aanvrager;
- Overwegende dat het advies van de vorige Overlegcommissie erop aandrong te zorgen voor een voorziening om de verkeershinder in de wijk 's morgens en 's avonds te beperken;

- Dat een dergelijke voorziening een kiss-and-ride aan de ingang van de school of een te bestuderen alternatief zou kunnen zijn;
- Overwegende dat er op dit vlak niets ondernomen werd;
- Overwegende dat er contact opgenomen moet worden met de gemeente om na te denken over een oplossing om de impact van het extra verkeer door de toename van de capaciteit van het kinderdagverblijf in de wijk te minimaliseren;
- Dat het in deze stap interessant zou kunnen zijn dat de gemeente en de inrichtende macht van de school kunnen luisteren naar de suggesties van de buurtbewoners over het gebruik en de overlast die gepaard gaan met de mobiliteit in de wijk;
- Overwegende, gezien het voorgaande, dat het project een zeer kwalitatieve voorziening voorstelt; dat het gepaste oplossingen voor de problemen van het vorige gebouw voorstelt en de geluidsoverlast binnenin het huizenblok voor de onmiddellijke omwonenden beperkt; dat het geen afwijkingen vertoont;
- Overwegende dat het gewijzigd project niet volkomen voldoet aan de voorwaarden van de Overlegcommissie, zowel op vlak van verkleining van de hoogte van de gedeeltelijke verdieping als van de keuze van de planten aan de kant van het talud en de scheidingsgrenzen;
- Dat er geen oplossing, zelfs geen gedeeltelijke, geboden werd voor de mobiliteitsproblemen in de wijk, die door het project versterkt worden;
- Dat er in verschillende opzichten nieuwe aanpassingen aangebracht moeten worden om te voldoen aan de goede plaatselijke aanleg;

**Overwegende dat de gewijzigde aanvraag overeen moet komen met de volgende voorwaarden om te voldoen aan de goede plaatselijke aanleg:**

- Het landschapsplan aanpassen door inheemse halfstammen langs het talud te planten om een echt groenscherm met de naburige eigendommen te creëren;
- Een diversere haag voorstellen inzake onthaal van de biodiversiteit, kleuren van de bladeren, groeihoogte, ... zodat ze echt bestempeld kan worden als "levende haag";
- De reflectie met de ingenieurs speciale technieken en stabiliteit verder voeren om een middel te vinden om de globale hoogte van het gebouw met 90 cm te verkleinen zoals gevraagd tijdens de vorige Overlegcommissie en indien dit niet mogelijk is het technisch aantonen;
- Zich schikken naar het advies van de DBDMH;
- Zich schikken naar het advies van AccessAndGo;
- Zich schikken naar het advies van de gemeentediensten;
- Het toegangshek minstens 1,30 meter verplaatsen om de diepte van de leveringszone uit te breiden;
- Contact opnemen met de gemeente om na te denken over een oplossing om de impact van het extra verkeer door de toename van de capaciteit van het kinderdagverblijf in de wijk te minimaliseren;

**Eenparig en voorwaardelijk GUNSTIG advies van de Overlegcommissie in aanwezigheid van een vertegenwoordiger van de gemachtigde ambtenaar.**