

HOOFDSTUK 3.9 LUCHT

B. Geplande toestand

- de lucht aan- en afvoerpunten zijn minimaal en hebben geen gevolgen voor de buurt
- er zijn geen risicovolle activiteiten m.b.t. chemische en/of bacteriologische vervuiling
- De parkings worden voor een deel in een ondergrondse parking voorzien, het gaat om 41 parkeerplaatsen waarvoor de voorgeschreven normen betreffende de verluchttingsgraad worden gerespecteerd.

C. Werf

- Afbraak is niet aan de orde (het betreft thans een maisakker).
- De werf worden opgevat volgens het 'minder hinder' principe waarin stof, geluid en trilling zullen worden beperkt.

HOOFDSTUK 3.10 (MICRO)KLIMAAT

Het project bestaat uit een vergelijkbare bebouwing in de buurt, de beperkte bouwhoogte en de teruggelegen implanting zal geen noemenswaardig effect hebben op de straat.

Daar de verkaveling is opgenomen in een groenzone rondom en door de beperkte bouwhoogte zal het schaduweffect naar de omringende kavels gering zijn.

Door het erf-ontwerp ontstaat een gunstig gelegen binnengebied (openbaar domein) dat enigszins beschermt is van dominerende winden en kan groeien tot een prettig en aangenaam verblijfsgebied.

HOOFDSTUK 3.11 GELUID EN TRILLINGEN**A. Bestaande toestand**

- ° Het betreft een residentiële buurt, waar de St – Jobsesteenweg de belangrijkste ontsluitingsweg vormt. De verkeersintensiteit op deze interwijk verbinding vormt voor zover bekend, geen belangwekkend geluidsoverlast.
- ° Voor zover bekend zijn er geen klachten m.b.t. geluid.
- ° De St. Jobsesteenweg is de enige geluidsbron, de verkeersintensiteit vormt echter, voor zover bekend, geen overlastsituatie.
De verkeersbewegingen op de Waterkasteelstraat, met kasseiverharding, zijn beperkt. De huidige situatie van zowel de verhardingen als de hellingsgraad (afwaarts richting Sint-Jobsesteenweg) laat niet toe dat er snel overheen gereden kan worden.

B. Geplande toestand

- ° De verkevelingsaanvraag betreft wooneenheden, technische installaties die geluid of trillingen veroorzaken zijn niet van toepassing.
- ° De ontsluiting van de loten is intern gelegen, door deze ligging zal het geluid naar de omgeving te verwaarlozen zijn. Het project is van beperkte omvang waardoor het aantal verkeersbewegingen door privé auto's naverwant zal zijn.
- ° De 'holle weg' heeft als voorbeeld gediend voor het vormgeven van de interne ontsluiting.
- ° Dit betekent dat de weg zich insnijdt in het talud wat eventuele geluiden absorbeert.

C. Werf

- ° De werf zal functioneren en ingericht worden conform de hiervoor opgestelde richtlijnen.

HOOFDSTUK 3.12 DE MENS**A. Geplande toestand**

Het project heeft slechts één aantakking op de St-Jobsesteenweg, de interne ligging van de entrees geeft een beschut woonmilieu waar kinderen veilig kunnen spelen. Het project beoogt een geïntegreerde aanpak van een residentiële ontwikkeling die niet gelegen is aan een doorgaande weg. Dit laat toe dat de toekomstige bewoners het openbaar domein 'erf' kunnen benutten in uitbreiding van hun privaat perceel. Deze 'toegeigening' zal zorgen voor een optimaal gebruik en een maximaal respect voor het openbaar domein.

Verlichting langs deze interne ontsluiting zal voldoen aan de veiligheidscode.

B. Werf

Tijdens de werf zullen de noodzakelijke maatregelen betreffende de veiligheid naar de aangrenzende openbare weg getroffen worden. Het zal vooral enkele in/uitdraaien werfvrachtauto's betreffen. Verder zal de werf worden opgevat volgens het 'minder hinder' principe waarin stof, geluid en trilling zullen worden beperkt. Aanvangsuren en einde van de werfdagen zullen worden beperkt tussen 07.00 en 18.00 uur maximum.

HOOFDSTUK 3.13 AFVALBEHEER

A. Geplande toestand

- de verkavelingsaanvraag betreft een residentiële bestemming voor 33 wooneenheden. Het afvalbeheer zal voldoen aan de reglementering die geldig is in de gemeente Ukkel.
- stockering van het huisvuil vindt plaats op eigen kavel.
- organisch afval voldoet evenals het huisvuil aan de door de gemeente Ukkel voorgeschreven reglementering.

B. Werf

- er is geen sprake van afval dat vrijkomt bij afbraak (huidige situatie maïsakker)

HOOFDSTUK 3.14 INTERACTIE TUSSEN DEZE GEBIEDEN

De resultaten van de onderzoeken in de verschillende deeldomeinen zijn gesublimeerd in het ontwerp voor verkaveling en inrichting van de openbare wegenis. De sterk uitgesproken topografie gekoppeld aan de stringente voorschriften van het van toepassing zijnde BBP zijn in hoofdzaak bepalend geweest voor het voorliggende ontwerp.

De geklasseerde Waterkasteelstraat is typerend voor een aantal andere in hoofdzaak noordelijk georiënteerde zijstraten van de Sint-Jobsesteenweg. Deze typologie werd gehandhaafd voor de organisatie en inrichting van het openbaar domein binnen de verkaveling.

Het voorliggende ontwerp van verkaveling en openbare wegenis probeert een conflictvrij ontwerp te bieden waarin het programma en de context op elkaar werden afgestemd. De ontwerplogica die hieraan ten gronde ligt kan worden nagelezen in het document "Grafische Conceptnota" die deel uit maakt van het aanvraagdossier.

HOOFDSTUK 4 NIET-TECHNISCHE SAMENVATTING VAN HET EFFECTENVERSLAG

Relevante documenten:

- verkavelingsaanvraag: hoek Sint-Jobsesteenweg en Waterkasteelstraat – verklarende nota 12-01-2010
- grafische conceptnota dd: 12-01-2010

Sleutelementen:

- Verkavelingsaanvraag houdt in het creëren van een woonmilieu in de vorm van kleine villa-appartementen gegroepeerd rond een interne ontsluitingsweg die als woonerf zal worden ingericht.
- De situatie betreft een hellend terrein (met hoofdzakelijk agrarische bestemming) waar de verschillende bouwblockjes als het ware inschuiven.
- Ook de ontsluitingsweg snijdt in het hellende vlak, een holle weg heeft als voorbeeld gediend voor vormgeving
- De verkaveling is rondom in het groen opgenomen, hiermee wordt zowel een beschermt woonmilieu als een groene aansluiting naar de omgeving nagestreefd.

Maatregelen om de potentieel negatieve effecten v/h project te beperken/vermijden/compenseren:

- Het betreft "een groene verkaveling"
- De hellende situatie wordt gerespecteerd bij de inplanting van zowel de gebouwen als de wegenis
- Voor de wateropvang wordt uitgegaan van vasthouden en langzaam afgeven (opnemen buffer in buis en voorzien van regenputten in ieder bouwblock)

BIJLAGE 1**OPSOMMING VAN DE WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE BEPALINGEN
VOORSCHRIFTEN DIE VAN TOEPASSING ZIJN**

- Het Brussels Wetboek van de Ruimtelijke Ordening, bekrachtigd door de Ordonnantie van 13 mei 2004;
- het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 12 mei 2002 tot goedkeuring van het gewestelijk ontwikkelingsplan;
- het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 3 mei 2001 tot goedkeuring van het gewestelijk bestemmingsplan;
- het bijzonder bestemmingsplan dat eventueel betrekking heeft op de ontwerpsite BBP 29 bis;
- de gewestelijke stedenbouwkundige verordening die op 3 januari 2007 van kracht werd;
- de gemeentelijke stedenbouwkundige verordeningen en het politiereglement van de betrokken gemeente;
- het IRIS I - plan van de verplaatsingen dat door de regering op 2 oktober 1998 werd goedgekeurd;
- de ordonnantie van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest van 5 juni 1997 betreffende de milieuvergunningen, aangevuld door de artikelen die nog van kracht zijn, de ordonnantie van 30 juli 1992 betreffende de milieuvergunningen, gewijzigd bij ordonnantie van 23 november 1993 en haar toepassingsbesluiten en gewijzigd door de ordonnanties van 25 maart 1999 en van 6 december 2001;
- de ordonnantie van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest van 22 april 1999 tot vaststelling van de ingedeelde inrichtingen van klasse IA;
- het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke regering van 4 maart 1999 tot vaststelling van de ingedeelde inrichtingen van klasse IB, II en III met toepassing van artikel 4 van de ordonnantie van 5 juni 1997 betreffende de milieuvergunningen;
- de ordonnantie van 13 mei 2004 betreffende het beheer van verontreinigde bodems (BS: 24/06/2004);
- het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke regering van 9 december 2004 tot vaststelling van de risicoactiviteiten (BS: 20/01/2005);
- het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 9 december 2004 tot vaststelling van de bodem- en waterverontreinigingsnormen bij overschrijding waarvan een risicostudie moet worden uitgevoerd (BS: 09/02/2005);
- de toepassingsbesluiten van de ordonnantie van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest van 30 juli 1992 betreffende de voorafgaande effectenbeoordeling van bepaalde projecten in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, gewijzigd bij de ordonnanties van 15 juli 1993 en van 23 november 1993 en opgeheven door de ordonnantie van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest van 5 juni 1997;
- het nationaal Belgisch programma ter vermindering van de CO₂-uitstoot, waartoe door de ministerraad op 6 juni 1991 werd beslist en dat door de gewestministers in juni 1994 en door de ministerraad op 1 juli 1994 werd goedgekeurd;
- de ordonnantie van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest van 17 juli 1997 betreffende de strijd tegen geluidshinder in een stedelijke omgeving en haar toepassingsbesluiten, gewijzigd op 1 april 2004;
- het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 21 november 2002 betreffende de strijd tegen het geluid en de trillingen veroorzaakt door de geklasseerde inrichtingen;
- het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 21 november 2002 betreffende de strijd tegen de buurtgeluiden;
- het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 6 maart 2002 betreffende het

geluidsvermogen van het materiaal dat bestemd is om buiten de gebouwen te worden gebruikt, en zijn aanpassingen;

- de wet van 17 juli 1975 betreffende de toegang door gehandicapten tot gebouwen toegankelijk voor het publiek;
- de normen inzake brandbeveiliging: S21/201, S21/202, S21/203, S21/204, S21/207, S21/208;
- het koninklijk besluit van 7 juli 1994 (BS 26/4/95) tot vaststelling van de basisnormen voor de preventie van brand en ontploffing waaraan de nieuwe gebouwen moeten voldoen, gewijzigd of aangevuld bij de besluiten van 4 april 1996, 18 december 1996 en 19 december 1997 (BS 30/12/97);
- de regelgevingen en codes van goede praktijk met betrekking tot de aansluitingen op de water-, gas-, elektriciteits- en telefoondistributie;
- de wet van 26 maart 1971 op de bescherming van de oppervlaktewateren tegen verontreiniging en haar toepassingsbesluiten, waaronder het KB van 3 augustus 1976 houdende algemeen reglement voor het lozen van afvalwater in de gewone oppervlaktewateren, in de openbare riolen en in de kunstmatige afvoerwegen voor regenwater;
- het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 20 september 2001 betreffende de bescherming van het oppervlaktewater tegen de verontreiniging veroorzaakt door bepaalde gevaarlijke stoffen;
- het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke regering van 30 juni 2005 tot vervanging van de bijlage II van bovengenoemd besluit;
- de wet van 26 maart 1971 op de bescherming van de grondwateren;
- het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 3 juni 2003 dat de emissienormen vastlegt voor bepaalde atmosferische poluënten;
- de ordonnantie van 7 maart 1991 betreffende de preventie en het beheer van afvalstoffen en haar toepassingsbesluiten;
- de regelgevingen en codes van goede praktijk met betrekking tot de werven en werken, evenals het nieuwe charter 'Propere werven';
- de ordonnantie van 5 maart 1998 betreffende de coördinatie en de organisatie van de werven op de openbare weg in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest;
- het besluit van het MBHG van 16 maart 1995 betreffende de verplichte recyclage van bepaald bouw- of sloofafval, de ministeriële omzendbrief van 9 mei 1995 betreffende het hergebruik van puin voor wegen- en infrastructuurwerken (BS 22/9/95);
- het koninklijk besluit van 29 december 1988 tot vaststelling van de sectoriële voorwaarden voor de lozing, in de gewone oppervlaktewateren en in de openbare riolen, van afvalwater afkomstig van de sector van asbest;
- het koninklijk besluit van 29 december 1988 inzake voorkoming en vermindering van verontreiniging van de lucht door asbest;
- het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke regering van 14 oktober 1993 betreffende asbestafval;
- de algemene voorschriften van het algemeen arbeidsreglement, Titel 3, Hoofdstuk IV, afdeling 2 en Titel 2, Hoofdstuk III, artikel 148 decies 2.5. en de wijzigingsbesluiten van 15 december 1978, 26 augustus 1986 en 22 juli 1991.

BIJLAGE 2

ANDERE DOCUMENTEN

zie onderdelen van de verkavelingsaanvraag, meer bepaald:

- verkavelingsaanvraag: hoek Sint-Jobsesteenweg en Waterkasteelstraat – verklarende nota 12-01-2010
- grafische conceptnota dd 12-01-2010
- en de bijhorende grafische stukken:
 - 1/5 liggingsplan, inplantingsplan en omgevingsplan
 - 2/5 inplantingsplan
 - 3/5 verkavelingsplan
 - 4/5 profieltekeningen
 - 5/5 wegenisplan

OVERLEGCOMMISSIE

16/03/2011

Dossier nr PL-520-2010

Openbaar onderzoek van 31/01/2011 tot 01/03/2011

- PU met onderzoek
 PU zonder onderzoek

- PL (verkavelingsvergunning)
 CU

Motieven van het openbaar onderzoek :

- toepassing van art. 147 van het BWRO : aanvraag onderworpen aan een effectenrapport (aanleg van een beplante eigendom van meer dan 5000m²) ;
- toepassing van art. 197 van het BWRO (verkavelingsvergunning met creatie, wijziging of afschaffing van het wegnnet) ;
- toepassing van art. 155 §2 van het BWRO (afwijking aan een BBP) ;
- toepassing van het algemeen voorschrift 0.5. van het GBP (Projecten voor bebouwing of verkaveling van een beplant eigendom van meer dan 3.000m²) ;
- afwijking op art.11 van titel 1 van de GSV (inrichting van de inspringstroken) ;
- toepassing van het bijzonder voorschrift 2.5.2° van het GBP (wijzigingen van het stedenbouwkundig karakter van de bouwwerken) ;
- toepassing van het bijzonder voorschrift 25.1. van het GBP (handelingen en werken voor de aanleg of de wijziging van de inrichtingen van wegen en lijnen van het openbaar vervoer) ;
- toepassing van het algemeen voorschrift 0.6. van het GBP (handelingen en werken die het binnenterrein van huizenblokken aantasten) ;
- toepassing van art. 147 van het BWRO : aanvraag onderworpen aan een effectenrapport (garages, overdekte plaatsen waar motorvoertuigen worden geparkeerd (overdekte parkings, tentoonstellingsruimten, ...) die tussen 25 en 200 voertuigen of aanhangwagens tellen) ;

Motieven van de Overlegcommissie :

- de bepalingen van het BWRO : toepassing van artikel 207§1, lid4 : goed ingechreven in de inventaris van het onroerend goed : beschermd goed (art.235) ;

Voorziene werken :

- het verkavelen van het terrein gelegen hoek Waterkasteelstraat/Sint-Jobsesteenweg in 8 kavels en het inrichten van wegen ;

Openbaar onderzoek nr:

0024/2011

- artikel 177
 axionometrie
 artikel 126/1

Ligging :

Waterkasteelstraat / Sint-Jobsesteenweg

Aanvrager :

De heer Maréchal Bruno - B.G.R. nv

AANVRAAG VERKAVELINGSVERGUNNING

**EFFECTENVERSLAG VERKAVELING HOEK
SINT-JOBSESTEENWEG EN WATERKASTEELSTRAAT.**



A. Gossetlaan, 28a
1702 Groot-Bijgaarden
02 – 383.06.40

B5architecten

Beukenlaan, 22
9051 Sint-Denijs-Westrem
09 – 385.53.59



Aanvrager
Belgische Grondenreserve nv
Reserve Belge des Terrains sa
Petrus Huysegomsstraat 6
1600 Sint-Pieters-Leeuw
Tel: +32 (02) 333.71.74

Addendum bij de aanvraag van 12 januari 2010

INLEIDING

EFFECTENVERSLAG VERKAVELING HOEK SINT-JOBSESTEENWEG EN WATERKASTEELSTRAAT.

Het effectenverslag verwijst naar de documenten van de verkavelingsaanvraag.

Deze documenten bevatten het A4 document met de eigenlijke verkavelingsaanvraag (formulier, nota, eigendomsattest, fotoreportage, verkavelingsvoorschriften en bijlagen), het A3 document met de grafische conceptnota en de plannen genummerd 1/5 t/m 5/5.

(cfr. Plannen Verkavelingsaanvraag : liggingsplan, inplantingsplan, omgevingsplan, verkavelingsplan & profielen, wegenisplan)

HOOFDSTUK 1

VERANTWOORDING VAN HET PROJECT, DE BESCHRIJVING VAN DE DOELSTELLINGEN EN HET TIJDSSCHEMA VOOR DE UITVOERING.

1.1 Korte projectvoorstelling

Realisatie van een verkaveling.

Terrein gelegen te: hoek van de Sint-Jobsesteenweg en de Waterkasteelstraat te 1180 UKKEL. Het terrein omvat 1 perceel kadastraal gekend als: 4e Afdeling / sectie e/2 n°250 N8/deel. Het terrein wordt in het ontwerp van de verkaveling opgedeeld in verschillende zones en loten (zie plan 3/5 en bijhorende legende):

1. boszone (groenzone B.B.P nr. 29 bis)
 - bestemming: gemeenschappelijke zone voor de bewoners met gemeenschappelijk onderhoud
 - Omvat een bos met beschermingsperimeter voor de beplanting langs de zijde van bouwzone D
2. beschermde groenzone langs de Waterkasteelstraat
 - bestemming: gemeenschappelijke zone voor de bewoners met gemeenschappelijk onderhoud
3. gemeenschappelijke groenzones
 - bestemming: gemeenschappelijke zone voor de bewoners met gemeenschappelijk onderhoud
4. zone voor openbare wegenis en infrastructuur
 - bestemming: openbare wegenis voor plaatselijk verkeer, voetgangersverkeer, infrastructuur en groenaanleg
5. private groenzone
 - bestemming: private tuin
6. bouwzones:
 - bestemming:
 - bouwzone met bouwtype D: waarbinnen loten met aanduiding van de bouwzone en gemeenschappelijke groenzone
 - bouwzone met bouwtype C: waarbinnen lot met aanduiding van de bouwzone en de private groenzone

Ontsluiting terrein

Het verkavelingontwerp geeft 2 ontsluitingen van het terrein op de Sint-Jobsesteenweg:

- a. De loten gelegen binnen bouwzone voor bouwtype D worden ontsloten via de nieuw aan te leggen publieke wegenis op eigen terrein. Deze wegenis ontsluit verplichtend ook de achtergelegen percelen, grenzend aan het terrein en gelegen achter de lintbebouwing langs de Sint-Jobsesteenweg, nl. de percelen kadastraal gekend als nrs. 250N6, 250G6, 250G7 en 250Z5. De ontsluiting van deze terreinen situeert zich op 70m achter de rooilijn ter hoogte van de perceelsgrens (conform het BBP bis 29).

Ter hoogte van het kruispunt van de nieuwe wegenis en de Sint-Jobsesteenweg wordt nieuwe verkeersinfrastructuur voorzien op de Sint-Jobsesteenweg, conform het

voorstel van de dienst openbare werken van de gemeente.

De nieuwe publieke wegenis en infrastructuur is voldoende uitgerust voor toegankelijkheid van brandweer en hulpdiensten. Het ontwerp van en de voorwaarden voor het gebruik van de ontsluiting van het terrein werd met de betrokken diensten voorbesproken.

De aanleg van de wegenis en infrastructuur zal rekening houden met de voorschriften betreffende 'woonerven' en de daaraan gekoppelde 'wegcode'.

- b. Het lot 08 bevattende de bouwzone voor bouwtype C wordt rechtstreeks ontsloten op de Sint-Jobsesteenweg.

Het perceel is voldoende ruim om naast het bebouwde deel veilig aan te sluiten op het verkeer van de Steenweg.

Loten

loten 01 – 02 – 03 – 04 – 05 – 06 – 07

- inplanting gebouwen binnen bouwzone met bouwtype D
- de gebouwen zijn van het type appartementsvilla's
loten 01 – 02 – 03 – 05 – 06 – 07 hebben enkel gemeenschappelijk groen met gemeenschappelijk onderhoud, geen private tuinzone.
lot 04 heeft naast gemeenschappelijk groen ook een private terrastuin of daktuin als aangeduid op plan.

lot 08

- inplanting gebouw binnen bouwzone met bouwtype C
- gebouwen van het type rijbouw met bijgebouwen
lot 08 heeft enkel privaat groen: gelegen binnen het lot met een beperkt aandeel verharding in functie van een oprit en parkeerplaats

1.2 Historiek vergunningen:

Voor het goed is:

- op lokaal vlak het BBP nr. 29 bis goedgekeurd dd. 30.01.06
- op gewestelijk vlak, zie de bijlage met de uittreksels uit het GewOP en het GBP

1.3 Voorstelling van de algemene doelstellingen en de verantwoording van het project:

Het verkavelings- en annex wegenisdossier voorziet in een hoogwaardige ontwikkeling van een woonproject in 7 loten met appartementsvilla's in een overwegend groen kader en 1 lot met een driegewelwoning langsheen de Sint-Jobsesteenweg als afbouwproject van een bestaande residentiële rijbebouwing.

De project beoogt een kwalitatief wonen in een groene omgeving gegroepeerd rond een holle weg met woonerf karakter waarop de wagen en de voetganger op gelijkwaardige basis kunnen participeren aan het gebruik van de publieke ruimte, dit volgens de principes en de daaraan verbonden wegcode voor woonerven.

Deze publieke ruimte zal door de verkavelaar mee worden ontwikkeld en aangelegd, naderhand wordt deze overgedragen aan de gemeente Ukkel als zijnde volwaardig onderdeel van het openbare domein.

voorstel van de dienst openbare werken van de gemeente.

De nieuwe publieke wegenis en infrastructuur is voldoende uitgerust voor toegankelijkheid van brandweer en hulpdiensten. Het ontwerp van en de voorwaarden voor het gebruik van de ontsluiting van het terrein werd met de betrokken diensten voorbesproken.

De aanleg van de wegenis en infrastructuur zal rekening houden met de voorschriften betreffende 'woonerven' en de daaraan gekoppelde 'wegcode'.

- b. Het lot 08 bevattende de bouwzone voor bouwtype C wordt rechtstreeks ontsloten op de Sint-Jobsesteenweg.
Het perceel is voldoende ruim om naast het bebouwde deel veilig aan te sluiten op het verkeer van de Steenweg.

Loten

loten 01 – 02 – 03 – 04 – 05 – 06 – 07

- inplanting gebouwen binnen bouwzone met bouwtype D
- de gebouwen zijn van het type appartementsvilla's
loten 01 – 02 – 03 – 05 – 06 – 07 hebben enkel gemeenschappelijk groen met gemeenschappelijk onderhoud, geen private tuinzone.
lot 04 heeft naast gemeenschappelijk groen ook een private terrastuin of daktuin als aangeduid op plan.

lot 08

- inplanting gebouw binnen bouwzone met bouwtype C
- gebouwen van het type rijbouw met bijgebouwen
lot 08 heeft enkel privaat groen; gelegen binnen het lot met een beperkt aandeel verharding in functie van een oprit en parkeergelegenheid

1.2 Historiek vergunningen:

Voor het goed is:

- op lokaal vlak het BBP nr. 29 bis goedgekeurd dd. 30.01.06
- op gewestelijk vlak, zie de bijlage met de uittreksels uit het GewOP en het GBP

1.3 Voorstelling van de algemene doelstellingen en de verantwoording van het project:

Het verkavelings- en annex wegenisdossier voorziet in een hoogwaardige ontwikkeling van een woonproject in 7 loten met appartementsvilla's in een overwegend groen kader en 1 lot met een driegevelwoning langsheen de Sint Jobsesteenweg als afbouwproject van een bestaande residentiële rijbebouwing.

De project beoogt een kwalitatief wonen in een groene omgeving gegroepeerd rond een holle weg met woonerf karakter waarop de wagen en de voetganger op gelijkwaardige basis kunnen participeren aan het gebruik van de publieke ruimte, dit volgens de principes en de daaraan verbonden wegcode voor woonerven.

Deze publieke ruimte zal door de verkavelaar mee worden ontwikkeld en aangelegd; naderhand wordt deze overgedragen aan de gemeente Ukkel als zijnde volwaardig onderdeel van het openbare domein.

Verantwoording van het project

De voorgestelde verkaveling is een verdere invulling van de bestemmingen zoals voorzien binnen het BBP nr. 29 bis van 30.01.2006. De densiteiten, bouwhoogtes en inplantingen zijn conform de grafische en tekstuele voorschriften van bovenvermeld BBP.

De inplanting en ontwerp van de verkavelingsaanvraag is conform de bepalingen rond het beschermde landschap van de Waterkasteelstraat (Regeringsbesluit van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, dd. 23.03.2003).

1.4 Rubrieken van bijlage B van het BWRO die aan de basis liggen voor het realiseren van huidig effectenverslag.

Art. N2. Bijlage B. Aan een effectenrapport onderworpen projecten.

9) aanleg van wegen, van havens en haveninstallaties, met inbegrip van vissershavens (niet onder bijlage A bedoelde projecten).

26) garages, overdekte plaatsen waar motorvoertuigen worden geparkeerd (overdekte parkings, tentoonstellingsruimten, enz.) die tussen 25 en 200 voertuigen of aanhangwagens tellen;

1.5 Beknopt tijdsschema.

Zodra de vergunningsaanvrager kan beschikken over een goedgekeurde verkavelingsvergunning zal onmiddellijk worden aangevangen met de opmaak en indiening van de stedenbouwkundige vergunningsaanvraag voor de bouw van de appartementsvilla's en de driegevelwoning.

In annex aan dit dossier zal eveneens de vergunningsaanvraag voor de wegenis en toekomstig openbaar domein worden opgemaakt.

Gelet op het onderwerp van aanvraag –verkavelingsvergunning– is het momenteel niet opportuun een tijdschema van uitvoering en plan van minder hinder op te maken.

Dit zal gebeuren in aansluiting op de vergunningsaanvragen voor wegenis en gebouwen.

HOOFDSTUK 2

DE SYNTHESE VAN DE MET BETREKKING TOT HET MILIEU OVERWOGEN OPLOSSINGEN DIE VOORAFGEGAAN ZIJN AAN DE KEUZE VAN HET DOOR DE AANVRAGER INGEDIENDE PROJECT

- 2.1 Bij de opmaak van het verkavelingsdossier werd in hoge mate de haalbaarheid van het BBP nr 29 bis afgetoest aan de uitgesproken topografie van het terrein. Het project gaat uit van een zo min mogelijk wijziging aan het reliëf voor zover de voorschriften van vernoemd BBP dit toelaten. Het project neemt voldoende afstand van het bosbestand links achteraan op het terrein en sluit naadloos aan bij het beschermd landschap van de Waterkasteelstraat door zich te baseren op de flora eigen aan dit beschermd landschap.

Voor een uitgebreide toelichting van het project verwijzen wij naar **de verklarende nota** en de **grafische conceptnota** die deel uitmaken van de verkavelingsaanvraag.

HOOFDSTUK 3**EIGENLIJKE DOOR HET BWRO OPGELEGDE ANALYSE****HOOFDSTUK 3.1.****STEDENBOUW EN LANDSCHAP****A. Bestaande toestand in het geografisch gebied**

- rechtstoestand
 - uittreksel uit GeWOP
 - uittreksel uit GBP
 - uittreksel uit BBP
 - uittreksel uit het beschermingsbesluit "Beschermd landschap Waterkasteelstraat"¹

- feitelijke toestand
 - bestemming en gebruik
momenteel is het terrein in gebruik als monocultuur akkerland (maïsteelt), het noordwestelijk gedeelte bestaat uit een bosbestand met in hoofdzaak hoogstammige bomen en een houtachtige onderlaag, de randen kennen een bloem-kruidachtige vegetatie, lage heersterbeplanting met kenmerkend struweel langs de holle weg (Waterkasteelstraat).
 - typologie en gebouwen
er zijn momenteel geen constructies op het terrein in kwestie
 - morfologie in het geografische gebied

Het perceel bestaat uit een braakliggend gedeelte, akkerland, en een bebost gedeelte.

Het terrein heeft een sterke hellingsgraad met stijging van 0.00m, ter hoogte van de Sint-Jobsesteenweg, tot +/- 17.00m ter hoogte van de bovenste/achterste perceelsgrens van de boszone.

Het terrein is gelegen langs de Waterkasteelstraat, een typische holle weg, deze weg is geklasseerd. In aansluiting met de Sint-Jobsesteenweg sluit het akkerland onbegrensd aan op het straat niveau, hoger op het terrein wordt de straat begrensd door een struweel.

De context:

De bestemming van de omgevende percelen is in hoofdzaak woonfunctie gecombineerd met eventuele beperkte zelfstandige activiteit binnen de woning (beperking omschreven in het B.B.P.)

De omliggende percelen en hun bebouwing zijn zeer heterogeen.

Langs de Sint-Jobsesteenweg:

- overzijde projectterrein: groepsbouw: woningen en appartementen over meerdere niveaus, van 3 tot 7 verdiepingen
- zijde projectterrein: lintbebouwing o.v.v. rijwoningen met 2 tot 4 verdiepingen, onder een hellend dak.
- Achter de lintbebouwing, met ontsluiting langs de Paepenkasteelstraat: vrijstaande bebouwing van ééngezinswoningen op individueel perceel en groepsbouw van ééngezinswoningen op gemeenschappelijk terrein

¹ uittreksels uit desbetreffende beleidsdocumenten zijn opgenomen in volgende documenten:

verkevelingsaanvraag: hoek Sint-Jobsesteenweg en Waterkasteelstraat – verklarende nota 12-01-2010
grafische conceptnota dd 12-01-2010

Achter en langs de groenzone en de achterste perceelsgrens:

- schoolgebouw met losstaande bijgebouwen
- vrijstaande bebouwing van ééngezinswoningen op individueel perceel

Langs de Waterkasteelstraat:

- overzijde projectterrein: vrijstaande bebouwing van ééngezinswoningen op individueel perceel.

Cfr. inplantingsplan met straal 50m.

Met betrekking tot het uitzicht van de bouwwerken en hun onmiddellijke omgeving verwijzen wij naar de foto's bij de verkavelingsaanvraag en aanduidingen op de plannen in bijlage.

B. Voorspelbare situatie in het geografisch gebied op basis van de reeds gekende bouwprojecten en/of inrichtingsplannen m.b.t. openbare ruimte:

Het ontwikkelen van het verkavelingsproject is volledig conform aan de evolutie elders in de buurt. Het betreft een verdere aanvulling met een residentieel project dat de woningmarkt in het zuiden van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest verder kan aanvullen. De bestemming, densiteit en volumetrie zoals de verkavelingsaanvraag voorschrijft zijn conform de bestaande typologieën elders in de buurt. De voorgestelde inplanting en gabarieten voldoen aan de inhoudelijke doelstelling van het BBP.

Binnen de directe omgeving (straal van 50m) van het project bevinden zich 2 woningprojecten, meer bepaald een project van +/-22 woonunits aan Paepenkasteelstraat (clos) en een project +/- 19 units met een appartementsgebouw van 7 bouwlagen aan de overzijde van het project aan de Sint-Jobse Steenweg.

C. Geplande toestand

C.1 bestemmingen in het project voorzien:

- hoofdbestemming: wonen
Alle andere bestemmingen zijn verboden, uitgezonderd een beroepsactiviteit die aan de woning en bijgebouwen verbonden is en met een maximale bruto oppervlakte van 60m².
- Alle handelsactiviteiten zijn verboden.
De handelspanden, van welke aard ook, buiteninrichtingen zoals overdekte en niet overdekte terrassen, en het opslaan en verkopen van brandstoffen zijn verboden.

Aantal parkeerplaatsen/m² bovengrondse oppervlakte: 41st tot 47st / 11.652m²

Privaat kunnen er 41 tot 47 wagens parkeren op eigen terrein, voor 33 woonunits. Telkens 4 parkeerplaatsen werden ingetekend voor de appartementsvilla's met mogelijkheid tot 1 of 2 garages geïntegreerd in het gebouw. (voor 47 parkeerplaatsen houden we rekening met 1 geïntegreerde garage in het bouwvolume). De ondergronds parkeergarage op lot 4 geeft plaats voor minimaal 15 wagens.

C.2 Verenigbaarheid van het project met de normen en de doelstellingen vervat in de plannen en verordeningen zoals GSV; eventuele afwijkingen en impact hiervan.

Hellingsgraad terrein

Een belangrijk gegeven in het concept van de verkaveling is de sterke helling van het terrein. Tussen de uiterste punten van het terrein is het hoogteverschil +/-17.00m. Ter hoogte van het

te bebouwen deel beperkt dit hoogteverschil zich tot +/-12.50m, weliswaar over een kortere afstand dus nog steeds met een belangrijk hellingspercentage van 10,75%.

'Holle weg':

Voor de ontsluiting van de achtergelegen terreinen en de woonentiteiten (appartementenvilla's) wordt een nieuwe publieke wegenis ontworpen op eigen terrein. Het ontwerp van deze wegenis houdt rekening met de maximale hellingspercentages en bepalingen conform brandweer, hulpdiensten, nutsmaatschappijen e.a. en sluit aan, door middel van een nieuwe verkeersinfrastructuur op de Sint-Jobsesteenweg. (Het ontwerp werd voorbesproken met de bevoegde instanties.)

De wegenis die zo ontstaat, heeft de typologie van de 'holle weg', een typologie die eigen is aan de streek en met als uitgesproken referentie de geklasseerde Waterkasteelstraat, waaraan het terrein grenst.

De niveaus van de rijweg, als aangegeven op het verkavelingsplan, dienen gerespecteerd te worden. De wegenis voorziet in een dubbele rijrichting, de inrichting van de openbare wegenis en openbaar domein is gebaseerd op de voorschriften betreffende 'woonerven' en vooral de daaraan verbonden 'wegcode'; evenzeer zijn de bepalingen binnen het B.B.P. van toepassing.

Eigen aan de aanleg van de 'holle weg', rekeninghoudende met de hellinggraad te respecteren volgens de brandweer en andere hulpdiensten, is dat het niveauverschil tussen de wegenis en het natuurlijk maaiveld vrij omvangrijk is, waardoor de bebouwing telkens uitgerust wordt met één ondergronds gedeelte bereikbaar vanuit de straat en 3 bovengrondse bouwlagen boven het natuurlijk maaiveld met een maximale verdiepingshoogte per bouwlaag van 3.00m. (Conform het B.B.P. art. 1.7.)

De hoogte van de 3 bovengrondse bouwlagen wordt gemeten vanaf het laagste punt op het bestaande natuurlijk terreinniveau van de bouwzone bepaald per lot.

De toegangen naar de gebouwen en de parkeermogelijkheden worden langs de rijweg gesitueerd. Dit resulteert in een compacte verharding, gebundeld in functie van bereikbaarheid van de entiteiten. Hierdoor kan een groot aandeel van de verkaveling in de landschappelijke groenconcept opgenomen worden. De opbouw en de overgangen tussen de inplanting van de verschillende entiteiten wordt opgevangen door een tussenliggende groene taluds.

Het ontwerp van lot 04 met twee, weliswaar gescheiden, appartementenvilla's, wordt tevens verbonden door een ondergronds niveau (parkeergarage), volledig onder het maaiveld. De inrit sluit aan op het straatniveau van de holle weg.

De opvatting om de 2 appartementenvilla's te verbinden door één parkeergarage vloeit voort uit de niveauverschillen op het terrein.

Door de te respecteren hellinggraad voor de wegenis (in functie van brandweer, hulpdiensten,...) wordt het niveauverschil tussen wegenis en natuurlijk terrein groter naargelang de diepte van het terrein. Hierdoor wordt individueel parkeren bij de eigen woning of appartement niet meer mogelijk tenzij via een ondergrondse garage.

Dankzij dit gegeven wordt de verkaveling voorzien van een groter aantal parkeerplaatsen weggetrokken uit het zicht van de groene verkaveling.

'De groene verkaveling':

Het geheel is opgevat als appartementenvilla's binnen een uitgestrekte groenzone, als het ware een landschappelijke parkzone.

Het groot aandeel van gemeenschappelijke groenzones op het terrein onder de vorm de boszone, de geklasseerde zone langs de Waterkasteelstraat, gemeenschappelijk groen rondom de appartementenvilla's en ander gemeenschappelijk groen op het terrein onderlijnt dit uitgangspunt. Met uitzondering van het privaat tuingedeelte van lot 08 en het privaat dakterras of tuinterras van lot 04 is de volledige groenzone gemeenschappelijk en zal ook in gemeenschappelijk onderhoud voorzien worden.

Het geheel van het groen rond de bebouwing wordt opgevat in een landschappelijk concept, als onderlijnt binnen de doelstellingen van het B.B.P.

te bebouwen deel beperkt dit hoogteverschil zich tot +/-12.50m, weliswaar over een kortere afstand dus nog steeds met een belangrijk hellingspercentage van 10,75%.

'Holle weg':

Voor de ontsluiting van de achtergelegen terreinen en de woonentiteiten (appartementenvilla's) wordt een nieuwe publieke wegenis ontworpen op eigen terrein. Het ontwerp van deze wegenis houdt rekening met de maximale hellingspercentages en bepalingen conform brandweer, hulpdiensten, nutsmaatschappijen e.a. en sluit aan, door middel van een nieuwe verkeersinfrastructuur op de Sint-Jobsesteenweg. (Het ontwerp werd voorbesproken met de bevoegde instanties.)

De wegenis die zo ontstaat, heeft de typologie van de 'holle weg', een typologie die eigen is aan de streek en met als uitgesproken referentie de geklasseerde Waterkasteelstraat, waaraan het terrein grenst.

De niveaus van de rijweg, als aangegeven op het verkavelingsplan, dienen gerespecteerd te worden. De wegenis voorziet in een dubbele rijrichting, de inrichting van de openbare wegenis en openbaar domein is gebaseerd op de voorschriften betreffende 'woonerven' en vooral de daaraan verbonden 'wegcode', evenzeer zijn de bepalingen binnen het B.B.P. van toepassing.

Eigen aan de aanleg van de 'holle weg', rekeninghoudende met de hellinggraad te respecteren volgens de brandweer en andere hulpdiensten, is dat het niveauverschil tussen de wegenis en het natuurlijk maaiveld vrij omvangrijk is, waardoor de bebouwing telkens uitgerust wordt met één ondergronds gedeelte bereikbaar vanuit de straat en 3 bovengrondse bouwlagen boven het natuurlijk maaiveld met een maximale verdiepingshoogte per bouwlaag van 3.00m. (Conform het B.B.P.art. 1.7.)

De hoogte van de 3 bovengrondse bouwlagen wordt gemeten vanaf het laagste punt op het bestaande natuurlijk terreinniveau van de bouwzone bepaald per lot.

De toegangen naar de gebouwen en de parkeermogelijkheden worden langs de rijweg gesitueerd. Dit resulteert in een compacte verharding, gebundeld in functie van bereikbaarheid van de entiteiten. Hierdoor kan een groot aandeel van de verkaveling in de landschappelijke groenconcept opgenomen worden. De opbouw en de overgangen tussen de inplanting van de verschillende entiteiten wordt opgevangen door een tussenliggende groene taluds.

Het ontwerp van lot 04 met twee, weliswaar gescheiden, appartementenvilla's, wordt tevens verbonden door een ondergronds niveau (parkeergarage), volledig onder het maaiveld. De inrit sluit aan op het straatniveau van de holle weg.

De opvatting om de 2 appartementenvilla's te verbinden door één parkeergarage vloeit voort uit de niveauverschillen op het terrein.

Door de te respecteren hellinggraad voor de wegenis (in functie van brandweer, hulpdiensten,...) wordt het niveauverschil tussen wegenis en natuurlijk terrein groter naargelang de diepte van het terrein. Hierdoor wordt individueel parkeren bij de eigen woning of appartement niet meer mogelijk tenzij via een ondergrondse garage.

Dankzij dit gegeven wordt de verkaveling voorzien van een groter aantal parkeerplaatsen weggetrokken uit het zicht van de groene verkaveling.

'De groene verkaveling':

Het geheel is opgevat als appartementenvilla's binnen een uitgestrekte groenzone, als het ware een landschappelijke parkzone.

Het groot aandeel van gemeenschappelijke groenzones op het terrein onder de vorm de boszone, de geklasseerde zone langs de Waterkasteelstraat, gemeenschappelijk groen rondom de appartementenvilla's en ander gemeenschappelijk groen op het terrein onderlijnt dit uitgangspunt. Met uitzondering van het privaat tuingedeelte van lot 08 en het privaat dakterras of tuinterras van lot 04 is de volledige groenzone gemeenschappelijk en zal ook in gemeenschappelijk onderhoud voorzien worden.

Het geheel van het groen rond de bebouwing wordt opgevat in een landschappelijk concept, als onderlijnt binnen de doelstellingen van het B.B.P.

De architectuur:

Kwalitatieve hedendaagse architectuur wordt beoogd. De bouwvolumes, omgeving- en tuinaanleg dienen deze kwaliteiten te bezitten.

- Bij het te realiseren gabariet voor de verschillende loten staat de harmonieuze, contextuele inpassing binnen het geheel van de verkaveling voorop.
- Er is gestreefd naar een harmonieuze maar gedifferentieerde inplanting op het terrein met behoud van het open en groene karakter van de site:
 - > het gabariet van de gebouwen evolueert volgens de natuurlijke hellingsgraad van het terrein en in functie van de bereikbaarheid voor hulpdiensten en ander verkeer. (plaatselijk verkeer, voetgangers, fietsers,....)
 - > bij de inplanting binnen de bouwzone is per bouwblok van 4 appartementen (appartementsvilla's) een variante inplanting toegepast ten voordele van de beoogde differentiatie.
- De bebouwing op het terrein sluit naadloos aan op de aangelegde groene buitenomgeving. De overgangen tussen verschillende niveaus en groenzones wordt op een zo natuurlijk mogelijke wijze opgevangen. (zie groenconcept)
- De toegangen tot de gemeenschappelijke inkompartijen en de parkeergelegenheid is geïntegreerd in de groene buitenaanleg van de holle weg.
- Langs de zijde van de Waterkasteelstraat wordt de beschermde zone gevrijwaard volgens de besluiten van toepassing.

afwijking

Het verkavelingsontwerp bevat een afwijking op de voorschriften van het B.B.P. bis 29 die een rechtstreeks gevolg is van de hellingsgraad van het terrein : nl. de bepaling van de omvang van het bouwvolume op de tweede verdieping boven het natuurlijk maaiveld.

Het B.B.P. bepaald: cfr. Artikel 1.4:

- o bouwtype D: maximum 3 bouwlagen onder plat dak
- o 3 bovengrondse verdiepingen boven het natuurlijk maaiveld of terrein, te meten vanaf het laagste punt van de natuurlijke grond aan de voetsmuur en het hoogste bovenpeil van de kroonlijst, en mag nergens overschreden worden, uitgezonderd bij een ingegraven garage inrit.

De voorschriften bieden de mogelijkheid van het bouwen van 3 leefniveaus onder een plat dak. Door de hellingsgraad van het terrein en de wijze van hoogtebepaling van kroonlijst (maximale kroonlijst wordt gemeten van het laagste punt van de bouwzone ten opzichte van het natuurlijk terrein) zijn er geen 3 volwaardige verdiepingen mogelijk boven het natuurlijk maaiveld.

De bepaling van de tweede verdieping wordt vanuit de logica en volgens de inhoudelijke doelstelling van het B.B.P. als volgt opgevat:

de omvang van het bouwvolume wordt bepaald in functie van het realiseren van 1 verdiepingshoog (3.00m verdiepingshoogte) volume: het totale volume dat de maximale kroonlijsthoogte overschrijdt wordt in mindering gebracht op de oppervlakte van deze verdieping. Dit resulteert in teruggetrokken volumes, met een verdiepinghoogte van 3.00m. De omvang van de tweede verdieping is per lot vertaald in een procentueel te bebouwen dakoppervlak te lokaliseren binnen een zone afgetekend op de dakzone op 1.50m van de omtrek ervan. (zie plan nr 3/5 & 4/5 verkavelingsontwerp en profieltekeningen)

Onafhankelijk van deze opvatting valt het totaal van alle vloeroppervlakken, van alle verdiepingen op alle loten samen steeds binnen de maximale V/T voor het geheel van de verkaveling.

C.3 V/T- verhouding van het project: 0.38 conform BBP**C.4 Invloed van het project op de bestaande feitelijke toestand: versterking of verzwakking van bepaalde trends van de buurt inzake bestemmingen.**

Het project zal een versterkende invloed hebben op de reeds bestaande hoofdzakelijk residentiële omgeving.

Tevens biedt het project de ontsluiting voor een achtergelegen te ontwikkelen perceel bestemd voor woningbouw, dit conform het BBP.

C.5 Afstemming op de typologie van de omringende gebouwen: bouwprofiel – materialen Ornamentering – algemene vormgeving van het project – verlichting – stadsmeubilair.

Het geheel is opgevat als appartementenvilla's binnen een uitgestrekte groenzone, als het ware een landschappelijke parkzone.

Kwalitatieve hedendaagse architectuur wordt beoogd. De bouwvolumes, omgeving- en tuinaanleg dienen deze kwaliteiten te bezitten.

- Bij het te realiseren gabariet voor de verschillende loten staat de harmonieuze, contextuele inpassing binnen het geheel van de verkaveling voorop.
- Er is gestreefd naar een harmonieuze maar gedifferentieerde inplanting op het terrein met behoud van het open en groene karakter van de site:
 - > het gabariet van de gebouwen evolueert volgens de natuurlijke hellingsgraad van het terrein en in functie van de bereikbaarheid voor hulpdiensten en ander verkeer. (plaatselijk verkeer, voetgangers, fietsers, ...)
 - > bij de inplanting binnen de bouwzone is per bouwblok van 4 appartementen (appartementsvilla's) een variante inplanting toegepast ten voordele van de beoogde differentiatie.

De bebouwing op het terrein sluit naadloos aan op de aangelegde groene buitenomgeving. De overgangen tussen verschillende niveaus en groenzones wordt op een zo natuurlijk mogelijke wijze opgevangen. (zie groenconcept)

De toegangen tot de gemeenschappelijke inkompartijen van de appartementsvilla's en de parkeergelegenheid is geïntegreerd in de groene buitenaanleg van de holle weg.

C.6 Afstemming op de morfologie van de buurt: risico op een breuk in het landschap of ten opzichte van de typische kenmerken van de buurt, de woongelegenheden in het bijzonder; verminderd uitzicht voor de omwonenden; effect van het project op de eventuele perspectieven vanaf de openbare ruimte.

Zoals te zien in de fotoreportage en opgelijst op het inplantings- en omgevingsplan, is de omgevende bebouwing vrij heterogeen, gaande van rijbebouwing tot vrijstaande woningen, van groepsbouw met 3 bouwlagen tot appartementenblokken met 7 verdiepingen en meer.

Het geheel van de bebouwing wordt ingepland in een landschappelijk concept, als onderlijnt binnen de doelstellingen van het B.B.P.

D WERF: visuele en esthetische integratie ervan.

Niet van toepassing op de verkavelingsaanvraag.

Bij de aanvraag voor de realisatie van de gebouwen en de wegenis wordt de werfinrichting gepland conform de regels geldend voor het Brussels Hoofdstedelijk Gewest.

HOOFDSTUK 3.2. HET ERFGOED**A Bestaande toestand****A.1 Lokalisatie en beschrijving van het beschermd of op de bewaarlijst ingeschreven monumenten of landschappen.****op de site zelf:**

Cfr. BBP 29 bis

Artikels 9.0: beschermd gebouwen en gebieden

9.1 a. Het beschermd geheel van de Waterkasteelstraat (Regeringsbesluit van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, dd.23.03.2003)

in de onmiddellijke omgeving:

Cfr. BBP 29 bis

Art. 9.2

- De oude delen van het nr 65 aan de Dieweg (Ecole Plein Air)
- De nrs 9,10,14 en 17 van de Helleveldstraat
- De nrs 49 en 55 van de Dieweg

B Geplande toestand

Het beschermd landschap van de Waterkasteelstraat wordt bewaard en hersteld volgens de voorschriften van het BBP 29 bis. Het aangrenzend gedeelte langs deze beschermde zone zal er in overvloeien en wordt voorzien van een gelijkaardige beplanting, dit in functie van het creëren van een natuurlijke overgang.

De plantenlijst (bijlage 02 van de verkevelingsaanvraag) die op de beschermde zone van toepassing werd ter beschikking gesteld door de dienst Monumenten en Landschappen, door dhr. Th. Wauters.

C Werf**C.1 Alle werken aan en langs het beschermd gedeelte zullen rekening houden met de bepalingen van het BBP bis 29; er zullen als voorgeschreven voldoende beschermingsmaatregelen getroffen worden.****C.2 Maatregelen ter bewaring of bescherming.**

Bij de aanvraag voor de realisatie van de gebouwen en de wegenis wordt de werfinrichting gepland conform de regels geldend voor het Brussels Hoofdstedelijk Gewest.

Afhankelijk van de te realiseren bouwwerken binnen de verkeveling zullen er specifieke beschermingmaatregelen dienen getroffen te worden en op termijn nader bepaald te worden, binnen de voorschriften van het BBP bis29.

C.3 Archeologische overblijfselen op de site:

Niet gekend.

HOOFDSTUK 3.2. HET ERFGOED

A Bestaande toestand

A.1 Lokalisatie en beschrijving van het beschermd of op de bewaarijst ingeschreven monumenten of landschappen.

op de site zelf:

Cfr. BBP 29 bis

Artikels 9.0: beschermd gebouwen en gebieden

9.1 a. Het beschermd geheel van de Waterkasteelstraat (Regeringsbesluit van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, dd.23.03.2003)

in de onmiddellijke omgeving:

Cfr. BBP 29 bis

Art. 9.2

- De oude delen van het nr 65 aan de Dieweg (Ecole Plein Air)
- De nrs 9,10,14 en 17 van de Helleveldstraat
- De nrs 49 en 55 van de Dieweg

B Geplande toestand

Het beschermd landschap van de Waterkasteelstraat wordt bewaard en hersteld volgens de voorschriften van het BBP 29 bis. Het aangrenzend gedeelte langs deze beschermd zone zal er in overvloeien en wordt voorzien van een gelijkaardige beplanting, dit in functie van het creëren van een natuurlijke overgang.

De plantenlijst (bijlage 02 van de verkevelingsaanvraag) die op de beschermd zone van toepassing werd ter beschikking gesteld door de dienst Monumenten en Landschappen, door dhr. Th. Wauters.

C Werf

C.1 Alle werken aan en langs het beschermd gedeelte zullen rekening houden met de bepalingen van het BBP bis 29; er zullen als voorgeschreven voldoende beschermingsmaatregelen getroffen worden.

C.2 Maatregelen ter bewaring of bescherming.

Bij de aanvraag voor de realisatie van de gebouwen en de wegenis wordt de werfinrichting gepland conform de regels geldend voor het Brussels Hoofdstedelijk Gewest.

Afhankelijk van de te realiseren bouwwerken binnen de verkeveling zullen er specifieke beschermingsmaatregelen dienen getroffen te worden en op termijn nader bepaald te worden, binnen de voorschriften van het BBP bis29.

C.3 Archeologische overblijfselen op de site:

Niet gekend.

HOOFDSTUK 3.3. HET SOCIALE EN ECONOMISCHE VLAK**A Bestaande toestand**

De context:

De bestemming van de omgevende percelen is in hoofdzaak woonfunctie gecombineerd met eventuele beperkte zelfstandige activiteit binnen de woning.

Het projectgebied van de verkeveling is omsloten door individuele en groepswoningbouw, ligt gebied in een residentiële buurt.

(context uitgebreid zie eerder: Hoofdstuk 3.1 A)

B Geplande toestand**B.1 Intensiteit op het terrein m.b.t. aantal personen, soort gebruikers, tijdsschema van gebruik, aard van de activiteiten...**

De verkeveling beoogt het realiseren van 33 private wooneenheden. Waarbij 32 entiteiten zullen gerealiseerd worden binnen de appartementsvilla's, maximaal gegroepeerd per 4, en 1 driegevelwoning zal aansluiten bij de bestaande rijbebouwing grenzend aan het terrein ter hoogte van de Sint-Jobse Steenweg.

Het te verwachten aantal personen zal afhangen van de invulling van de villa's; vermoedelijk +/- 90 personen. De gebruiker is in hoofdzaak de bewoner zelf en zijn bezoek, met uitzondering van woningen bezocht in functie van een beperkte professionele activiteit.

B.2 Sociale mix:

Binnen de vooropgestelde gabarieten van de verkevelingsaanvraag zijn verschillende woningtypologieën mogelijk; van de starters woning tot woongelegenheid voor nieuwe samengestelde gezinnen, alleenstaanden, Het aantal slaapkamers zal dan ook in functie hiervan variëren van 1 slaapkamer tot 4 slaapkamers.

Dit zal deel uitmaken van de bouwaanvraagdossier voor de bebouwing.

B.3 Bijdrage tot de ontwikkeling van activiteiten ter bevordering van de leefkwaliteit in de buurt en de lokale commerciële ontwikkeling – mogelijk attractiepunt.

Het project is gericht op kwalitatief hedendaags wonen in een open en groene omgeving. De bouwvolumes, omgevings- en tuinaanleg dienen deze kwaliteiten te bezitten. Een harmonieuze, contextuele in passing binnen het geheel van de verkeveling staat voorop.

De openheid naar de omgeving wordt nagestreefd door de aanleg van de appartementsvilla's in een landschappelijke parkzone, grenzend aan een te behouden boszone en het beschermde landschap van de Waterkasteelstraat.

Het project is een invulling van en ondersteunt het residentieel bestaande karakter van de buurt met de daaraan gekoppelde commerciële activiteiten.

B.4 De grootte van de investering, haalbaarheid van het project,...

Met betrekking tot de wegenis is er een kostenoverzicht terug te vinden in het document van de verkevelingsaanvraag (bijlage wegenisdossier).

De kostenraming voor de gebouwen wordt vervolledigd bij de opmaak het bouwaanvraagdossier voor de gebouwen en de wegenis.

B.5 Renovatie of uitbreiding van een project

Niet van toepassing.

Het betreft geen renovatie of uitbreiding.

B.6 Weerslag van het ontwerp op de gemeenschap:

- bijdrage tot scheppen van jobs,
- belastingen en inkomsten voor het gewest of gemeente
- inkomsten voor lokale middenstand en horeca

C Werf

Niet van toepassing op de verkavelingsaanvraag.

Bij de aanvraag voor de realisatie van de gebouwen en de wegenis wordt de werfinrichting gepland conform de regels geldend voor het Brussels Hoofdstedelijk Gewest.

Belangrijk voor de fasering van het project is het realiseren van het toekomstige bouwproject in verschillende fasen, per lot of meerdere loten, of als uniek bouwproject in zijn geheel.

De fasering wordt bepaald bij de uitwerking het bouwaanvraagdossier voor de gebouwen en de wegenis.

HOOFDSTUK 3.4. MOBILITEIT

Voor een overzicht van de buurt binnen een straal van 50m rondom het terrein, zie plannen bij de verkavelingsaanvraag.

A Bestaande toestand

A.1 Aanbod qua openbaar vervoer.

Vanaf de toegang tot de verkaveling langs de Sint-Jobse Steenweg, is er aan weerszijden, op +/- 80m een overdekte bushalte aanwezig op deze steenweg. De frequentie van het busverkeer is conform de aard van de weg (interwijkenweg). Het dichtstbijzijnde treinstation bevindt zich op 1.4km van de site.

A.2 Autoverkeer op de wegen

> de Sint-Jobsesteenweg is een interwijkenweg

uitrusting:

- dubbele rijrichting
- langsparkeren mogelijk
- bushaltes
- voetpaden aan weerszijden van de steenweg
- geen gescheiden fietspaden, fietsers op de rijbaan

> de Waterkasteelstraat is een buurtweg, beschermde holle weg

Uitrusting:

- smalle éénrichtingsweg, dalwaarts
- geen parkeergelegenheid
- geen busverkeer
- geen gescheiden voetpaden, voetgangers op de rijweg
- geen gescheiden fietspaden, fietsers op de rijweg

Tot heden geen conflictsituaties gekend buiten de gebruikelijke drukkeren momenten tijdens de ochtend- en avondspits

A.3 Aanbod parkeermogelijkheden

Op de Sint-Jobse steenweg is er de mogelijkheid tot langsparkeren, langs de zijde van de site. In de directe omgeving rond het terrein is er in hoofdzaak de mogelijkheid tot parkeren op eigen kavel met uitzondering van de rijwoningen, links aansluitend aan het projectterrein, dei parkeren langs de Sint-Jobsesteenweg.

Bij de gegroepede woningbouw langs de Paepenkasteelstraat en langs de Sint-Jobsesteenweg, overzijde site, is er ook privaat ondergronds parkeren.

A.4 Fietspaden

- > Sint-Jobsesteenweg: fietsers op de rijweg, voetpad aan weerszijden van de weg
- > Waterkasteelstraat: fietsers op de rijweg, voetgangers op de rijweg

B Voorspelbare situatie

Residentiële buurt, woon-werkverkeer en private verplaatsingen, zie ook verder C.4. het aantal bewegingen op de Sint-Jobsesteenweg zal toenemen met het aantal wagens dat kan parkeren binnen het projectgebied (41 stuks). Het is sterk afhankelijk van het economisch

profiel van de toekomstige bewoners of deze wagens zich al dan niet quasi gelijktijdig in de ochtend en avondspits zullen mengen.

C Geplande toestand: Toegankelijkheid van het project.

C.1 Aanbod op de site – toegankelijkheid van de site

> inrichting toegangswegen en interne wegen

De project beoogt een kwalitatief wonen in een groene omgeving gegroepeerd rond een centrale wegenis met woonerf karakter waarop de wagen en de voetganger op gelijkwaardige basis kunnen participeren aan het gebruik van de publieke ruimte.

De wegenis voorziet in een dubbele rijrichting, de inrichting van de openbare wegenis en openbaar domein is gebaseerd op de voorschriften betreffende 'woonerven' en vooral de daaraan verbonden 'wegcode'; evenzeer zijn de bepalingen binnen het B.B.P. van toepassing.

De ontworpen wegenis, typologie van de holle weg, sluit aan op de voetpaden van de Sint-Jobsesteenweg ter hoogte van een nieuw aan te leggen verkeersplateau, als rem voor het doorgaand verkeer. Het ontwerp voor dit plateau werd door de dienst Openbare Werken van de gemeente Ukkel voorgesteld en werd integraal en ongewijzigd overgenomen op de plannen.

(cfr. Plannen bij de verkevelingsaanvraag).

> parkeeraanbod

- privé-voertuigen: bewoners parkeren op eigen terrein. De parkeerruimte voor de bewoners van de ontwikkeling situeren zich enerzijds op het gelijkvloers langs de openbare wegenis en dit deels onder het gebouw. Anderzijds in een ondergrondse parkeergarage voor wat betreft lot 4.
- Bezoekers: parkeermogelijkheid langs de Sint-Jobsesteenweg. Tussen de rooilijn en de parkeermogelijkheden voor de bewoners zoals beschreven onder voorgaand punt, kunnen per lot maximum 2 wagens langsparkeren op privé domein achter de voertuigen van de bewoners zelf. Dit geldt voor lot 1, 2, 3, 5, 6 en 7². Lot 8 is een afwerking van de bouwtypologie zoals aanpalend op de Sint-Jobsesteenweg. Er kan in pandig dan wel op de openbare rijweg worden geparkeerd.

> toegankelijkheid voor prioritaire voertuigen

- een zone van 4 meter blijft steeds gevrijwaard voor de doorgang van prioritaire voertuigen; ter hoogte van de woningen is de wegbreedte 8m.
- de hellingsgraad van de ontworpen wegenis, de voorziene stelplaatsen, de ruimte voor bewegingsmogelijkheden in functie van de nodige draaicirkels zijn opgevat in functie van brandweervoertuigen en bijhorende hulpdienstvoertuigen.

Het dossier werd voorbesproken met de bevoegde instanties in kwestie de brandweer.

De wegenis is zodoende tevens toegankelijk voor dienstwagens, verhuishagens, postbedeling, vuilnisophaling e.d.

Parkeren voor korte duur is tevens mogelijk ter hoogte van de verbrede wegenis van het woonerf. Zie ook hierboven onder punt "parkeeraanbod"

² Er zijn ca.12 langs parkeerplaatsen (die buiten de doorgang voor de brandweer vallen) en die door de bezoekers vrijelijk kunnen worden gebruikt.

C.2 Analyse van de effecten van het project

- studie voetpaden i.f.v. PBM
Alle hellingen van wegenis en voertuigen zijn conform, zij overstijgen het maximaal gestelde hellingspercentage niet. Het lengteprofiel van de wegenis schommelt naar gelang de aansluiting bij de gebouwen tussen de 1 en 4 %.
- uitrusting wegenis voor tweewielers:
 - de wegenisinrichting conform woonerf is voldoende breed voor de passage met wagens en ander verkeer
 - tweewielers parkeren op eigen terrein en hebben rechtstreeks toegang hiertoe vanaf de straat

De ontworpen wegenis, typologie van de holle weg, sluit aan op de wegenis van de Sint-Jobsesteenweg ter hoogte van een nieuw aan te leggen verkeersplateau, als rem voor het doorgaand verkeer.

C.3 Analyse naargelang de transportwijze die m.b.t. gebruikers van gelijkaardige gebouwen in de buurt wordt vastgesteld.

Zonder over telgegevens te beschikken kunnen we vermoeden dat het grootste deel van de verplaatsingen van gelijkaardige projecten en residentiële ontwikkelingen in de wijk plaats op basis van individueel transport. De wijk is sterk gericht op automobilititeit, hoewel de nabijheid van het station Ukkel Kalvevoet mogelijkheid biedt tot aansluiting op het openbaar vervoersnetwerk.

C.4 Door deductie: schatting van het aantal toekomstige autogebruikers, vanuit en naar de site en daaruit volgend aantal nodige parkeerplaatsen op de site.

Het betreft een residentiële project met woon-werkverkeer en private verplaatsingen. Privaat kunnen er 41 tot 47 wagens parkeren op eigen terrein, voor 33 woonentiteiten. Telkens 4 parkeerplaatsen werden voorzien voor de appartementsvilla's met mogelijkheid tot 1 of 2 garages geïntegreerd in het gebouw. (47 parkeerplaatsen houdt voorlopig rekening met 1 geïntegreerde garage).

De ondergronds parkeergarage op lot 4 geeft plaats voor minimaal 15 wagens.

Dit geeft een verhouding van minimaal 1,5 parkeerplaats per woongelegenhed

Aangezien het residentiële karakter van de site en de aanwezigheid van openbaar vervoer, ander gemotoriseerd vervoer dan de auto (motor, bromfiets,...), fietsen,... moet deze verhouding voldoen.

Mogelijk kunnen parkeerplaatsen gedeeld worden maar aangezien deze zich op privaat terrein bevinden kan het project dit niet voorzien of verplichten.

C.5 Maatregelen die werden genomen om elk negatief effect van het project te voorkomen, in te perken m.b.t.

- veiligheid voor voetgangers: zie eerder Hoofdstuk 3.4 - C.1 / woonerfsituatie – beperking in snelheid, aanleg,
- voor laden en lossen van goederen: zie eerder Hoofdstuk 3.4 - C.1 / verbreding wegenis plaatselijk 8m
- voor toegang prioritaire en onderhoudsvoertuigen: zie eerder Hoofdstuk 3.4 - C.1 / helling, breedte en draaicirkels, stelplaatsen voertuigen,... conform voorschriften brandweer

- > de inrichting van de toegangen: zie eerder Hoofdstuk 3.4 - C.1 / conform voorstel gemeente Ukkel – openbare werken
- > het bevorderen van de 'eco-mobiliteit'
 - Er is aanwezigheid van openbaar vervoer in de directe nabijheid.
 - Mogelijkheid tot inrichting voor thuiswerken binnen de woongelegenheid is een private keuze.

D Werf

Gelet op het feit dat de verkeveling zich volledig (met uitzondering van lot 8) langs een nieuw te ontwikkelen weg situeert die volledig op privé domein (na bouwfase over te dragen naar openbaar domein) bevindt is de impact van het werfverkeer te beperken tot het verlaten en oprijden van de Sint-Jobsesteenweg. In de onmiddellijke nabijheid van de mogelijke werftoegang bevinden zich geen noemenswaardige bochten in het traject van de Sint-Jobsesteenweg waardoor het zicht voor in- en uitrijdend werfverkeer vlot en veilig kan verlopen. De integrale werfopstelling in begrepen opslag en stockage kan volledig buiten het openbaar domein gebeuren.

HOOFDSTUK 3.5 BODEM, GRONDWATER EN HET OPPERVLAKTEWATER**A Bestaande toestand**

- A.1** Het projectgebied is op een flauw hellend terrein gelegen, met een niveauverschil van ca. 12,50 meter ter plaatse van de effectieve bouwzone (zie plan 4/5 profieltekeningen bij de verkevelingsaanvraag). Het noordelijkste deel, waar geen bouwactiviteiten zullen worden uitgevoerd, heeft het terrein een sterkere hellingshoek.

De bodem bestaat uit een geroerde en /of opgebrachte grondlaag waaronder zich een slappe, samengedrukte leemlaag tot matig vaste leem met intercalaties van goed vaste zandhoudende leem, goed gepakt lemig zand en lagen van goed gepakt fijn zand.

Dieper dan 6 meter, goed gepakt fijn tot matig zand met plaatselijk tussenlaag van zand houdende leem.

Dieper dan 8 meter, afwisseling van matig tot goed gepakte zandige klei, compacte silt houdende klei en goed gepakt kleilig fijn zand.

- A.2** De grondwaterspiegel bevindt zich gemiddeld tussen de 3,5 – 4 meter onder het maaiveld
- A.3** Momenteel is het terrein goed waterdoorlatend (thans een maïsakker), er zijn geen verharding en gesloten oppervlaktes aanwezig op het terrein in kwestie.
- A.4** In de huidige situatie watert het terrein zuidwaarts (zuidwestwaarts) af richting de vallei van de Geleytsbeek.
- A.5** Er bevinden zich geen vochtige gebieden stroomafwaarts van het plangebied.
- A.6** Er bevinden zich geen oude installaties in de bodem die potentiële bronnen van vervuiling zijn.
- A.7** Geen gekende vroegere vervuilingen.
- A.8** Riolstelsel en andere nutsvoorzieningen bevinden zich onder de Sint-Jobsesteenweg. Zie plan 1/5 van de verkevelingsvergunning aanvraag.

B. Geplande toestand

- B.1** De doorlaatbaarheid van het terrein blijft deels behouden. Het noordwestelijke deel met bomenopstand blijft onbebouwd conform de voorschriften van het geldende BBP nr 29, een zone rondom de verkeveling wordt als groene ruimte ingericht met privaat en publiek groen. Voor het verharde en bebouwde deel wordt een buffering voorzien, eveneens voor de opslag en buffering van dakwater.
- B.2** n.v.t
- B.3** Alle parkings zijn binnen de privékevels opgenomen. Een kasseiverharding wordt voorgesteld voor wegenis en het deel privéparkings. Dit is overeenkomstig met typologie van de verhardingen van de hollie wegen in de buurt, meer in het bijzonder van de Waterkasteelstraat.
- B.4** Er komen geen technische installaties op het terrein die mogelijk vervuillend kunnen werken.
- B.5** Geen vormen van infiltratie gevaar (betreft een woongebied).

- B.6 De nieuwe ontwikkeling volgt het reliëf (de flauwe hellingshoek) om het project zo goed mogelijk in te passen en de grondwerken te beperken.
- B.7 Daar het een verkaveling betreft die rondom in het groen is opgenomen en er geen lange lijnfunderingen zijn, kan de natuurlijke afwatering het terrein volgen en is er voor de niet verharde oppervlaktes een gewone infiltratie in de gazons of plantsstroken. Het oppervlaktewater van de wegenis wordt opgevangen via een klassiek systeem van slikkers in de wegenis. De slikkers zullen het opgevangen water naar een bufferleiding (zie ook hoofdstuk 3.6.)

C. **Werf**

De werfoprichting wordt gepland conform de regels geldend voor het Brussels Hoofdstedelijk Gewest. Vervuiling door oliën, reservoirs en dergelijke is niet aan de orde.

HOOFDSTUK 3.6 AFVALWATER, REGENWATER EN WATERVOORZIENING**A. Bestaande toestand**

Er is een bestaande riolering in de Sint-Jobsesteenweg waarop zal worden aangesloten via een buffercapaciteit op de site.

B. Geplande toestand

- ° Een gescheiden stelsel wordt intern voorzien voor de opvang van afvalwater. DWA/afvalwater gaat direct naar riolering
- ° schatting betreffende 33 wooneenheden: 150 liter/pers./dag er wordt 2,5 pers./huishouden gerekend; deze worden aangesloten op het openbare afvalwatersysteem.
- ° Een gescheiden systeem wordt intern voorzien voor de opvang van regenwater (RWA)
- ° Een stormbekken voor dit regenwater, wordt voorzien in de vorm van een bufferleiding. Deze bufferleiding wordt gevuld nadat de regenwaterputten voor hergebruik aangevuld zijn. Deze zorgen samen voor het vasthouden en vertraagd afgeven van regenwater door plaatsing van een debietbegrenzer aan de uitstroomzijde. Het globale maximale lozingsdebiet wordt beperkt tot 20 l/s per ha verharde oppervlakte.
- ° Het hemelwater van de daken en de verharding kan deels infiltreren.
- ° Elk lot is verplicht op eigen perceel een regenwater buffering te voorzien om een overbelasting van de riolering te vermijden. De dimensionering van de regenwater buffering bedraagt 33 liter per m² verharde oppervlakte; dit volledig in regel met de "Gewestelijke stedenbouwkundige verordening" art. 16- opvang regenwater.
- ° Gezien de nabijheid van de Geleytsbeek aan de overzijde van de Sint-Jobsesteenweg moet de mogelijkheid voorzien worden om de RWA lozing rechtstreeks op de beek aan te sluiten; BIM is in het kader van het "Blauwe Netwerk" vragende partij om regenwater op de waterlopen te mogen ontvangen.



- ° Bij de nieuwbouw is eveneens een regenput voorzien voor hergebruik; deze wordt gevoed door dakwater van de gebouwen. Wanneer gevuld loopt de regenwaterput over in de bufferleiding.
- ° Hergebruik van het dakwater door opvang in regenputten die het water terug afgeven voor sanitair gebruik, bewateren beplantingen, wassen van auto's, enz. zorgen voor een economischer gebruik van het stadswater.

C. Werf

eventueel een bemaling tijdens de werf laten afwateren naar het openbaar riool.

HOOFDSTUK 3.7 BODEM, FAUNA EN FLORA**A. Bestaande toestand**

- ° Toplaag: met zeer wisselende consistenties, vermoedelijk geroerde en/of opgevoerde grond.
 - 0.8m – mv tot 6.2 m – mv: slappe samendrukbare leem tot matig vaste leem met intercalaties van
 - goed vaste zandhoudende leem.
 - 6.2m –mv tot 8.3m – mv: goed gepakt fijn tot matig zand, plaatselijk tussenlaag van zandhoudende
 - leem of silt.
 - 8.3m –mv tot einde sondering: afwisselend van matig tot goed gepakte zandige klei, compacte
 - silthoudende klei en goed gepakt kleig fijn zand
- ° Terrein bestaat momenteel uit een monocultuur akkerland (maïsakker)
- ° Voornaamste beplanting cultuurgewas: maïs. Een beschermde zone van 10 m breedte (wordt niet aangeroerd) grenst aan deze akker, voor type beplanting zie lijst in bijlage nota verkavelingsaanvraag 12 01 2010. Voor type bomenopstand in de noordwest hoek (wordt niet aangeroerd) zie plannr. 1/5 van de verkavelingsaanvraag.
- ° Het betreft een project van beperkte omvang
- ° De site wordt gebruikt als akkerland waarop maïs geteeld wordt met de daarbij behorende cycli van zaaien en oogsten, stoppelveld na de oogstperiode.

B. Geplande toestand

- ° Het project voorziet in een groene zone rondom de verkaveling die naar binnen toe doordringt. In de nieuwe situatie zullen meer beplantingssoorten worden toegepast dan in de huidige situatie aanwezig zijn (betreft thans een monocultuur: maïsakker). De beplanting die aansluit aan de beschermde zone wordt voorzien van een vergelijkbare beplanting.
- ° Er zijn geen bomen aanwezig op het terrein waar de verkaveling effectief plaatsvindt. In de bomenopstand in de noordwest hoek worden enkele kappingen gedaan i.v.m. de veiligheidssituatie naar de kavels rondom, dit staat los van de verkaveling zelf.
- ° Het project wordt rondom in het groen opgenomen waardoor eventuele migratie van kleine soorten mogelijk blijft.
- ° De beplanting zal voor een deel bestaan uit streekeigen soorten en soorten uit de lijst, zie bijlage nota verkavelingsaanvraag 12-01-2010, specifiek opgesteld voor de beschermde zone. Daar het terrein waarop de verkavelingaanvraag effectief zal plaatsvinden thans uit een monocultuur (maïsakker) bestaat, zal de biodiversiteit verbeterd worden.
- ° Een goed afvalbeheer voorkomt het mogelijk aantrekken van ongewenste fauna. Het buitenplaatsen van het huisvuil zal slechts mogelijk zijn op de momenten van het ophalen en zal voldoen aan de daarvoor opgestelde reglementering.

C. Werf

- ° Op het deel van de site waarop effectief ontwikkeld wordt, zijn geen bomen aanwezig. Een hekwerk zal de zones waar geen activiteiten t.b.v de verkaveling plaatsvinden afschermen van de werkzaamheden. Het betreft de bomenopstand in de noordwest hoek en de beschermde zone langs de holle weg, de Waterkasteelstraat.

HOOFDSTUK 3.8 ENERGIE

A. Bestaande toestand

- De aanvraag betreft geen uitbreiding of renovatie.
De woningen dienen te beantwoorden aan de voorschriften van de EPB regeling

C. Werf

- Het opnemen van de verkaveling in een groene zone rondom is een belangrijke keuze geweest voor een goede inpassing naar de omgeving. Het project heeft hierdoor een wat beschuttere ligging.
- De ontsluiting van binnenuit, waarvoor het type van de holle weg als voorbeeld heeft gediend, zorgt eveneens voor een beschutte ligging van met name de entrees naar de individuele bouwblokken.