

RECOMMANDÉ / AANGETEKEND

Notre réf. / Onze ref 01/ECO/1972336
Votre réf. / Uw ref.

Annexes / Bijlagen 1 exemplaar van plannen + advies (DBDMH, AccessAndGo, Vivaqua)

Contact Karolien BOGAERTS, Attaché - tel. : e-mail : kbogaerts@urban.brussels
Verissimo Saldanha Denise, tél. : 02 436 69 30, E-mail : dverissimosaldanha@urban.brussels

STEDENBOUWKUNDIGE VERGUNNING (SCHOLENPLAN/SOCIALE HUISVESTING)

DE GEMACHTIGDE AMBTENAAR,

gelet op de aanvraag tot stedenbouwkundig vergunning:

- Gemeente : Anderlecht
- Ligging van de aanvraag : Sint-Janskruidlaan 14
- Voorwerp van de aanvraag : Nieuwbouw schoolgebouw met bijhorende fietsenberging en het aanleggen van de bijhorende omgeving

BESLUIT:

Art. 1. De vergunning die strekt tot een “ Nieuwbouw schoolgebouw met bijhorende fietsenberging en het aanleggen van de bijhorende omgeving”, wordt afgegeven onder de voorwaarden van artikel 2.

Art. 2. De houder van de vergunning moet:

- de plannen **Grondplan3, 1^e Verdiepingsplan3, dakenplan3, fietsenberging3, gevels3, rioleringsplan3, Inplantingsplan – NT3 en Groenplan-Inplanting3** naleven, onverminderd de hierna geformuleerde voorwaarden;
- volgende voorwaarden in acht nemen:
 - Kap geen bomen tijdens de nestperiode van boombewonende fauna, d.w.z. van 1 april tot 15 augustus;**
 - Neem de nodige maatregelen om de te behouden bomen te beschermen tijdens de werffase;**
- de voorwaarden naleven, vastgelegd in het advies van de Dienst voor Brandweer en Dringende Medische Hulp (DBDMH) **C.1991.1306/19** dd. **02/04/2025** dat in het dossier van de vergunningsaanvraag gevoegd werd;

Art. 3. De vergunde werken of handelingen met betrekking tot ... mogen niet langer behouden blijven dan ..., te rekenen vanaf de bekendmaking van deze vergunning. *(Artikel enkel te gebruiken in het kader van artikel 102 van het BWRO inzake de vergunningen van beperkte duur)*

Art. 4. De vergunninghouder moet, minstens acht dagen voor de aanvang van deze werken of handelingen:

- de mededeling op het terrein aanplakken, waarvan een voorbeeld bij deze vergunning wordt

gevoegd, om te kennen te geven dat de vergunning afgegeven is, en wel tijdens de hele duur van de werf of tijdens de hele uitvoering van deze handelingen;

- de gemachtigde ambtenaar en het college van burgemeester en schepenen bij aangetekend schrijven verwittigen van de aanvang van de vergunde werken of handelingen en van de aanplakking, conform de modaliteiten die bij deze vergunning gevoegd worden.

Art. 5. Deze vergunning is uitvoerbaar 30 dagen na zijn ontvangst. Indien het college van burgemeester en schepenen van de gemeente waar het goed gelegen is, tijdens deze termijn een beroep bij de Regering instelt tegen deze vergunning, wordt deze opgeschort tijdens de hele administratieve beroepsprocedure.

Art. 6. Zodra de handelingen en werken die door deze vergunning toegelaten worden, beëindigd zijn en alvorens het goed in gebruik genomen wordt, vraagt het college van burgemeester en schepenen dat de Dienst voor Brandbestrijding en voor Dringende Medisch Hulp (DBDMH) een controlebezoek aflegt, bekrachtigd in een attest van (niet-)conformiteit, tenzij het handelingen en werken betreft die hiervan door de Regering vrijgesteld worden.

Art. 7. De huidige vergunning wordt afgegeven onverminderd het recht van derden. Zij houdt geen opheffing in van de toestemmingen of vergunningen die door andere wettelijke of reglementaire bepalingen opgelegd worden.

WETGEVENDE EN REGLEMENTAIRE BASIS:

Gelet op het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening (BWRO);

Gelet op het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering tot aanwijzing van de in artikel 5 van het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening bedoelde gemachtigde ambtenaren;

Gelet op het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 24 juni 1993 tot bepaling van de publiekrechtelijke rechtspersonen voor wie de stedenbouwkundige vergunningen, de verkavelingsvergunningen en de stedenbouwkundige attesten worden afgeleverd door de gemachtigde ambtenaar;

Gelet op het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 12 december 2002 tot vaststelling van de lijst met handelingen en werken van openbaar nut waarvoor de stedenbouwkundige attesten en de stedenbouwkundige vergunningen afgegeven worden door de gemachtigde ambtenaar;

Gelet op het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 25 april 2019 betreffende de openbare onderzoeken op het gebied van ruimtelijke ordening, stedenbouw en leefmilieu;

Gelet op het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Executieve van 29 juni 1992 betreffende de overlegcommissies, gewijzigd bij het regeringsbesluit van 25 april 2019;

Gelet op het gewestelijk bestemmingsplan (GBP);

Gelet op het bijzonder bestemmingsplan (BBP) , aangenomen op 09/05/1959 en "BBP Vogelenzang" genaamd;

Gelet op de gewestelijke stedenbouwkundige verordening (GSV);

Gelet op volgende gemeentelijke stedenbouwkundige verordeningen;

ONDERZOEK VAN DE AANVRAAG EN MOTIVERING VAN DE BESLISSING:

De beslissing wordt om volgende redenen genomen:

Overwegende dat de aanvraag ingediend werd op 30/01/2025 ;

Overwegende dat het ontvangstbewijs van volledig dossier van deze aanvraag dateert van 27/03/2025 ;

Overwegende dat het goed zich bevindt in een gebied voor voorzieningen van collectief belang of van openbare diensten van het gewestelijk bestemmingsplan, goedgekeurd bij besluit van de regering van 3 mei 2001;

Overwegende dat de aanvraag afwijkt van:

- de hoger bedoelde stedenbouwkundige verordeningen, met betrekking tot Titel I art. 7

Overwegende dat deze aanvraag aan een milieueffectenrapport werd onderworpen dat volledig werd verklaard op 27/03/2025;

Overwegende dat de aanvraag onderworpen werd aan het advies van volgende besturen of instanties:

- Vivaqua;
- Sibelga;
- AccessAndGo;
- DBDMH;

Gelet op het advies van de Dienst voor Brandweer en Dringende Medische Hulp (DBDMH) van 02/04/2025 met als referentie C.1991.1306/19, dat in het dossier van de vergunningsaanvraag zit;

Overwegende dat de aanvraag aan de speciale regelen van openbaarmaking onderworpen werd; dat het openbaar onderzoek liep van 17/04/2025 tot 16/05/2025 en dat 11 bezwaarschrift(en) en/of een aanvraag/aanvragen om gehoord te worden ingediend werd(en);

Gelet op het verdeelde advies van de overlegcommissie van 22/05/2025; dat het advies van Urban (directie stedenbouw en erfgoed) en Brussel leefmilieu gunstig advies was onder voorwaarden; dat ook de gemeente Anderlecht een gunstig advies onder voorwaarden heeft gegeven, maar dat de voorwaarden van de twee adviezen verschillend zijn:

Over het openbaar onderzoek zijn er 11 opmerkingen toegekomen aan de Gemeente, met daarin verzoeken om te worden gehoord.

De architect en de aanvrager werden gehoord.

De verzoekers werden gehoord over de volgende onderwerpen :

- Alle documenten waren niet zichtbaar op de site (My Permits) (effectenstudie, groenplan);
- Geen fytosanitaire studie aanwezig;
- Er werden al bomen gekapt in september;
- Er zouden 24 bomen gekapt worden en nog eens 6 extra;
- Er stond in een rapport dat de bomen die gekapt zijn gecompenseerd zouden worden, maar dit is niet mogelijk;
- Bomen zouden gesnoeid moeten worden om toegang aan de brandweer te geven;
- Er is veel plaats voorzien maar het is niet daarom dat er gebouwd moet worden;
- Wat de insecten betreft : het is mooi om nieuwe kunstmatige habitat voor insecten te voorzien maar deze gaan niet de natuurlijke habitat vervangen
- Project moet herzien worden;
- Het is schandalig dat bomen al gekapt waren vóór het openbaar onderzoek.

GUNSTIG ADVIES ONDER VOORWAARDEN VAN URBAN (DIRECTIE STEDENBOUW EN ERFGOED) EN BRUSSEL LEEFMILIEU

Gezien dat het goed zich in een gebied voor voorzieningen van collectief belang of van openbare diensten in het Gewestelijk Bestemmingsplan (GBP) bevindt, vastgesteld bij het regeringsbesluit van 3 mei 2001, en naast een structurerende ruimte;

Gezien het bijzonder bestemmingsplan, Vogelenzang genaamd en aangenomen op 09/05/1959;

Overwegende dat de site gelegen is in een gebied met een hoge biologische waarde volgens de biologische beoordelingskaart van Brussel Leefmilieu;

Gezien dat de aanvraag de bouw van een nieuwbouw schoolgebouw met bijhorende fietsenberging en het aanleggen van de bijhorende omgeving voorziet;

Procedure :

Overwegende dat de aanvraag is onderworpen aan een openbaar onderzoek te Anderlecht van 17/04/2025 tot 16/05/2025 voor de volgende motieven:

- Toepassing van het artikel 188/7 van BWRO, betreffende de afwijkingen voorzien in artikel 126§11:
- Gewestelijke Stedenbouwkundige verordening, Titel I, artikelen :
7: Vestiging van en vrijstaand bouwwerk

- Toepassing van artikelen van het BWRO
 - 175/15 : Aanvraag onderworpen aan een effectenverslag gelet op bijlage B
 - 24) Voorzieningen van collectief belang of van openbare diensten met een vloeroppervlakte van meer dan 1.000 m², met uitzondering van de vloeroppervlakte die eventueel wordt ingenomen door motorvoertuigen of waarvan de overdekte inrichtingen en de inrichtingen in de open lucht meer dan 5.000 m² vloeroppervlakte innemen;
- Overwegende dat 11 klachten werden ingediend tijdens het openbaar onderzoek en hoofdzakelijk betrekking hebben tot:

- De voorziene kap van 24 bomen;
- Het kappen van 6 bomen zonder vergunning;
- De grote voetafdruk van het project;
- De negatieve impact op de kwaliteit en biodiversiteit van het perceel;
- Het ontbreken van een fytosanitaire studie voor de te kappen bomen;

Adviezen:

Gezien het gunstig advies onder voorwaarden van DBDMH van 2/04/2025;

Gezien het gunstig advies van de ASTRID-veiligheidscommissie van 8/04/2025;

Gezien het advies van Access&Go 20/04/2025; dat de aanvraag niet-conform is met de eisen van de GSV:

"Na analyse van de plannen zijn we van oordeel dat het project niet conform is aan de vereisten van de GSV: de meeste klasdeuren hebben hun deurklink niet op 50 cm van een binnenhoek geplaatst, wat de autonomie van een student in een rolstoel belemmert. Het toilet voor personen met beperkte mobiliteit (PBM) beschikt over geen enkele transferzone vanwege de specifieke vorm van de ruimte. Bovendien moeten de elementen die niet op de plannen zijn vermeld, worden opgenomen in het bijzonder bestek"

Beschrijving van de site:

Overwegende dat de site is gelegen op de hoek van de Sint-Janskruiddlaan met de Vogelenzangstraat;

Overwegende dat er zuidelijk braakliggende terreinen liggen en dat de site in het westen grenst aan de begraafplaats Vogelenzang;

Overwegende in 2022 reeds een vergunning (01/ECO/1824151) werd afgeleverd voor de bouw van een nieuwbouw Steinerschool op deze site; dat het wegens financiële omstandigheden niet mogelijk was om verder te gaan met het desbetreffende project;

Overwegende dat dit project een capaciteit had van 452 leerlingen en 29 personeelsleden;

Overwegende dat de bestaande, oude schoolgebouwen op de site reeds afgebroken zijn;

Overwegende dat de school zich momenteel bevindt in containerklassen; dat deze verderop in de Vogelzangstraat gelegen zijn; dat het een vergunning van beperkte duur (01/ECO/1824151) betreft die werd afgeleverd in 2023; dat er reeds een nieuwe aanvraag voor een vergunning van beperkte duur lopende is;

Overwegende dat er een waterleiding van Farys dwars over het terrein loopt; dat in deze zone van 6m breed geen constructies mogen geplaatst worden;

Project

Overwegende dat de aanvraag betrekking heeft tot het oprichten van een nieuwbouwwolume ter huisvesting van de Basisonderwijs Steinerschool Anderlecht; dat het project opgebouwd is uit twee vleugels voor de klassen en één volume voor de turnzaal;

Overwegende dat het project het volgende programma voorziet:

- 6 kleuterklassen;
- 6 lagere school klassen;
- 2 projectklassen;
- 1 zorgklas (eventueel op te splitsen in 2);
- vergaderzaal/lerarenkamer;
- sanitair;
- Een zone voor secretariaat, directie, econoomaat,
- Zone voor kitchenette, bergingen;
- 1 turnzaal;
- 1 handwerkklass;

Overwegende dat de bezetting rekening houdt met 360 leerlingen en 25 personeelsleden;

Overwegende dat het project 4 toegangen heeft:

- De hoofdingang aan de Vogelzangstraat;
- Twee vluchtwegen vanuit de turnzaal , gelegen op de hoek, naar beide straten;
- Extra vluchtweg voor de kleuterklassen aan de Sint-Janskruiddlaan;

Bestemming

Gezien dat de site zich bevindt binnen de perimeter van het BBP Vogelenzang; dat het perceel gelegen is in de omtrek van het kerkhof; dat deze zone bestemd is voor de eventuele uitbreiding van het kerkhof;

Gezien dat het goed zich in een gebied voor voorzieningen van collectief belang of van openbare diensten in het Gewestelijk Bestemmingsplan (GBP) bevindt;

Overwegende dat er in dit geval sprake is van een impliciete opheffing van de bepalingen van het BBP die de verwezenlijking van de hoofdbestemmingen voorzien in het GBP onmogelijk maken;

Overwegende dat de bestemming van de aanvraag conform is de voorschriften van het BBP;

Inplanting en gabarit

Overwegende dat de klassen zijn opgevat als twee beschermende armen (GLVL+dak) rond een centrale binnenruimte (GLVL+1+dak); dat klassen van de lagere school zich in de linkerarm bevinden en de kleuterklassen in de rechterarm;

Overwegende dat door deze configuratie de speelplaatsen worden afgeschermd van de straat en zo ook de geluidsoverlast naar de buurt beperkt wordt ;

Overwegende dat het hoofdgebouw een afstand houdt van min. 5m tot aan de perceelsgrenzen; dat de grootte van de achteruitbouwstrook hierdoor kleiner is dan bij de naburige woningen; dat dit aanvaardbaar is aangezien het gaat om een andere typologie en gezien het beperkte gabarit van het project; dat deze inplanting geen storende impact heeft op de openbare weg of de naburige begraafplaats;

Overwegende dat de aanvraag afwijkt aan Titel I art.11 van het GSV voor wat betreft de inrichting van de achteruitbouwstrook; dat ter hoogte van de klassen 1 en 2 de achteruitbouwstrook volledig verhard is; dat de terrassen aan de klassen essentieel zijn voor de werking van de school, maar dat het aangewezen is deze twee terrassen gedeeltelijk te vergroenen zodat ze deel uit maken van de beplante achteruitbouwstrook;

Overwegende dat de aanvraag ook afwijkt aan ditzelfde artikel voor wat betreft de plaatsing van de drie buitenunits van de warmtepomp; dat het niet aanvaardbaar is om de overlast komende van deze technische installaties te verplaatsen naar het openbare domein; dat het nodig is om de buitenunits te verplaatsen zodat de overlast beperkt blijft tot het eigen perceel;

Overwegende dat in het Gewestelijk Natuurplan, aangenomen bij het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 14 april 2016, het gebied is opgenomen in/nabij een verbindingszone van het Brussels ecologisch netwerk, en dat een verbindingszone door haar ecologische kenmerken de verspreiding of migratie van soorten bevordert of kan bevorderen, in het bijzonder tussen de centrale gebieden ;

Overwegende dat het bijgevolg nodig is een groene bufferzone te creëren om de continuïteit van de ecologische corridors te waarborgen; dat deze groene bufferzone rond het project de integratie van het project in zijn omgeving zou verbeteren; dat deze verder zou bijdragen tot het herstel en versterking van de biodiversiteit op de site;

Overwegende dat het daarom aangewezen is om de grootte van de terrassen aan de klassen te rationaliseren; dat de grootte van de terrassen nu een vormelijk ludiek element is; dat de keuze voor de grootte en vorm van de terrassen moet gebaseerd zijn op de werkelijke nood van de leerlingen en in functie van het landschapsplan;

Overwegende dat voor het creëren van de groene bufferzone rond het perceel het nodig is om de terrassen van de klassen 5 en 6 te verwijderen; dat het om 2 extra klassen gaat die voorzien zijn in het geval van een mogelijke groei van de school; dat deze zich vlak langs de speelweide bevinden en dat de terrassen hier dus niet essentieel zijn;

Overwegende dat de aanvraag in strijd is met Titel I art.7 van de GSV voor wat betreft de fietsenstalling; dat het hoofdgebouw een vrijstaand bouwwerk betreft, maar dat de fietsenstalling ingepland is op de perceelsgrens met de buur in de vogelzangstraat; dat deze inplanting ook afwijkt aan Titel I art. 4 van de GSV, gezien de naburige woning een mandelig bouwwerk is en dat de fietsenstalling niet ingepland wordt ter hoogte van het hoofdgebouw, maar ter hoogte van de bijbouw achter deze woning; dat de beide afwijkingen aanvaardbaar zijn omdat het nodig is om de fietsenstalling dicht bij de straat te plaatsen om een goede toegankelijkheid te garanderen; dat vanwege de waterleiding die het perceel doorkruist de mogelijkheden qua inplanting beperkt zijn; dat het wel aangewezen is om de visuele impact van deze constructie en de geluidsoverlast komende van het gebruik ervan te beperken door de toegang van de fietsenstalling te herzien, de diepte van de fietsenstalling met berging te beperken tot de bouwdiepte van de bijbouw van de buur en de constructie uit te rusten met een groen dak ;

Overwegende dat de architect tijdens de zitting verduidelijkt dat er geen hoogspanningscabine nodig is gezien er reeds één aanwezig is in de Sint-Janskruidlaan waarvan de school nu al gebruik maakt;

Architectuur:

Overwegende dat de rustiek ogende architectuur past in het landschap dankzij de lage volumes en de schuine daken, waardoor het project goed integreert in zijn omgeving;

Overwegende dat er voornamelijk gebruik wordt gemaakt van bio-ecologische materialen en dat er gestreefd wordt naar een circulair bouwproces;

Overwegende dat er voor de structuur gekozen is om te werken met verlijmd "Juwö"-blokken met een leem-en kalkpleister aan de binnenzijde;

Overwegende dat het project een kalkpleister als gevelafwerking voorziet; dat de kleur nog niet gespecificeerd is; dat het aangewezen is een kleur te kiezen die zich integreert in de omgeving en die een goede weerstand biedt tegen vuil en regen zeker in deze groene omgeving; dat de overstekende daken zorgen voor beschutting voor de leerlingen maar ook bescherming bieden aan de gevel;

Overwegende dat de daken bestaan uit terracotta dakpannen met cellulose isolatie;

Overwegende dat de houten ramen voorzien worden van driedubbel glas;

Overwegende dat ook in het interieur gekozen wordt voor zo veel mogelijk natuurlijke materialen: linoleumvloeren, terracotta getrokken tegelvloeren, leempleister, houten binnendeuren,...;

Overwegende dat elke klas is uitgewerkt als een klein huisje, met een eigen kitchenette passend in de steiner-pedagogie; dat de kleuter- en peuterklasjes voorzien worden van een toilet in de klas;

Overwegende dat architecturale kwaliteit van de zone tussen zorgklas en de stock verbeterd kan worden; dat er momenteel een soort van dode hoek gecreëerd wordt waarop 4 verschillende deuren uitkomen en waar er weinig contact is met de buitenruimtes;

Mobiliteit:

Overwegende dat het project is gelegen in een toegankelijkheidszone C;

Overwegende dat er op de site geen parkeerplaatsen worden voorzien; dat de school actieve vervoersmethodes stimuleert;

Overwegende dat er een fietsenstalling voorzien wordt van 68 plaatsen; dat deze bereikbaar is via de hoofdingang aan de Vogelzangstraat;

Overwegende dat het Vademecum fietsvoorzieningen van Brussel Mobiliteit aanbeveelt om minstens één fietsenparkeerplaats per 20 leerlingen te voorzien voor volwassenen en één per 10 leerlingen voor kinderen, d.w.z. in totaal 18 plaatsen voor volwassenen en 35 voor leerlingen; dat het huidige aantal ruim voldoet aan de aanbevelingen van Brussel Mobiliteit;

Overwegende dat de toegang tot de fietsenstalling gebeurt via een zijdoorgang die uitkomt op de achtergevel van de linker buur, wat voor geluidsoverlast kan zorgen voor de directe burens; dat het aangewezen is de toegang te verplaatsen naar de achterzijde van de fietsenstalling zodat de impact op de buurt beperkt blijft;

Landschapsinrichting van de omgeving

Overwegende dat de lagere schoolklassen en de kleuterklassen beschikken over een aparte speelplaats en afgeschermd zijn van de straat;

Overwegende dat bij de Steiner pedagogiek, de relatie met de natuur en buitenruimtes een belangrijke rol spelen; dat er daarom gekozen is om het gehele gebouw gelijkvloers te houden zodat iedere klas een directe toegang heeft tot een privaatieve buitenruimte;

Overwegende dat de twee speelplaatsen voorzien zullen worden met bomen en omringd zullen worden met hagen;

Overwegende dat er daarnaast nog groene speelzones voorzien zijn achteraan het perceel;

Overwegende dat de verklarende nota aangeeft dat er verschillende soorten beplantingen worden voorzien zoals grassen, struiken en nieuwe bomen; dat de nieuwe bomen niet aangeduid zijn op ieder plan; dat het aangewezen is een gedetailleerd landschapsplan in te te dienen waarin alle beplantingen en soorten verder gedetailleerd worden; dat er voor de (her)beplanting moet gekozen worden voor ten minste 80% inheemse soorten (zaden) van lokale oorsprong en op ten minste drie strata :kruidachtig, struikachtig, heesterachtig, boomrijk (Lijsten van planten op <https://renature.brussels/nl/acties/faunastad/planten-voor-dieren>);

Overwegende dat in de groene speelzone achteraan het perceel een open atrium gecreëerd wordt; dat hiervoor grond komende van het perceel gebruikt zal worden; dat het atrium het burgerlijk wetboek qua zichten niet respecteerd gezien er geen afstand van 1m90 gehouden wordt tot aan de perceelsgrens;

Overwegende dat er op 18/02/2025 een PV (ISA/2025-07) werd opgesteld voor de kap van 6 hoogstammige bomen zonder vergunning;

Overwegende dat het project de kap van 24 hoogstammige bomen omvat, naast de 6 bomen die zonder vergunning zijn gekapt;

Overwegende dat de kap van bomen onvermijdbaar is gezien de vele bomen op het terrein en de niet-bebouwde zone die gecreëerd wordt door de waterleiding; dat enkel het aanplanten van 12 nieuwe bomen niet voldoende is om dit te compenseren; dat er een duidelijke strategie moet worden uitgewerkt om de biodiversiteit op het perceel terug te herstellen, zeker gezien het gaat om een perceel in een gebied van hoog biologische waarde; dat het hiervoor nodig is om een landschapsplan uit te werken dat deze visie en de soorten

aanplantingen met plaatsing verduidelijkt; dat dit de prioriteit heeft en dat het toevoegen van andere landschappelijke elementen, zoals het atrium, hieraan ondergeschikt zijn;

Overwegende dat het nodig is om de lijst met te kappen bomen te herevalueren; dat het lijkt alsof bepaalde bomen kunnen worden behouden en worden geïntegreerd in het project (B4, B12, B25, B32, B33,...); dat er moeten worden gestreefd naar een maximaal behoud van de bestaande bomen;

Overwegende dat een gedeelte van het dood hout (van de gekapte bomen) kan behouden worden om een habitat te creëren voor een diversiteit aan soorten (staande "totem" stam, stronk, stukken stam, stapels takken, enz);

Overwegende dat het project (groenplan) drie grote insectenhôtels omvat; dat een insectenhôtel educatief interessant kan zijn voor het observeren van bepaalde insecten; dat het ook roofdieren aantrekt (mezen en spechten, om zich erin te voeden) en dat het vanuit ecologisch oogpunt niet ideaal is

(<https://renature.brussels/fr/actions/ville-animale/offrez-le-gite-aux-abeilles-sauvages#hotels>) ; dat het daarom

beter is zeer grote insectenhôtels te vermijden en de voorkeur te geven aan een verscheidenheid aan

beplanting, dood hout, stapels takken op de grond, open grond, enz;

Overwegende dat lichtvervuiling tot een minimum moet worden beperkt op het hele terrein, ook tijdens de bouwwerkzaamheden;

Om te voorkomen dat (potentiële) ecologische corridors verdwijnen, moet amber- tot rode verlichting worden gebruikt (verlichtingskleur < 2200K), zonder emissies in het UV-spectrum en met de lichtprojectie naar beneden gericht ;

Regenwaterbeheer

Overwegende dat het project een regenwateropvang voorziet van 80 m³; dat er in totaal 4 regenwaterputten van 20.000 L voorzien zijn onder de speelplaatsen;

Overwegende dat de overloop van de regenputten wordt geleid naar de wadi (74m³);

Overwegende dat er een bewuste keuze gemaakt is voor hellende daken (2.440m²) opdat al het regenwater kan worden opgevangen en herbruikt voor de toiletten;

Overwegende dat het regenwater op de waterdoorlatende paden en toegang <2% (565m²) rechtstreeks geïnfiltreerd wordt in de bodem; dat bij de waterdoorlatende paden en toegang 4% (470m²), het regenwater naar het naastliggend grasplein en via roosters naar de wadi geleid wordt; dat het regenwater van de semi-verharde speelplaatsen (2x 520m²=1040 m²) deels infiltreert in de bodem en deels naar de wadi geleid wordt; dat het regenwater komende van de terrassen aan de klassen (483 m²), en de overloop van de regenwaterput infiltreert in de bodem;

Overwegende dat het infiltratiesysteem een capaciteit heeft die gelijk is aan een regenval van een uur die eens om de 10 jaar voorkomt (TR10); dat dit ver verwijderd is van de regionale doelstelling (TR100); dat het aangewezen is contact op te nemen met de Waterfacilitator van Leefmilieu Brussel om de meest geschikte duurzame regenwaterbeheersystemen voor het project te bepalen (0800 85 775) -

faciliteur.eau@environnement.brussels ;

Algemeen :

Overwegende dat het project in overeenstemming is met het GBP;

Overwegende dat het project in harmonie is met het omliggende stedelijk kader dankzij de lage volumes en de schuine daken;

Overwegende dat er voornamelijk gebruik wordt gemaakt van bio-ecologische bouwmaterialen ;

Overwegende dat, het nodig is om een gedetailleerde visie te hebben over de inrichting van het landschap en versterken van de biodiversiteit op de site;

Overwegende dat de geschatte werfduur van het project 12 maanden is;

Overwegende dat uit het voorgaande blijkt dat het project, mits aanpassingen, niet in overeenstemming is met de stedenbouwkundige kenmerken van het omliggende stedelijke kader en niet in overeenstemming is met het principe van de goede plaatselijke aanleg ;

GUNSTIG ADVIES onder voorwaarden

- **Kiezen voor een kleur gevelbepleistering die kwalitatief blijft doorheen de tijd;**
- **De buitenunits van de warmtepompen verplaatsen om de impact op het openbaar domein te beperken;**
- **De integratie van de fietsenstalling verbeteren en eventuele overlast beperken door :**
- **De bouwdiepte ervan uit te lijnen met die van de bijbouw van het aangrenzende perceel;**
- **De toegang aan te passen om een grotere afstand te creëren tot de achtergevel van de buur;**
- **Te kiezen voor een groendak;**
- **Een groene bufferzone voorzien rond het perceel en het plan in functie hiervan aanpassen:**
- **De vorm en grootte van de terrassen aan de klassen rationaliseren in functie van de nood van de leerlingen en de groene bufferzone;**

- Het verwijderen van de terrassen aan klassen 7 en 8;
- Een beplante achteruitbouwstrook voorzien ter hoogte van de klassen 1 en 2 ;
- De inplanting en grootte van het atrium aanpassen in functie van de groene bufferzone en het burgerlijk wetboek respecteren;
- Opstellen van een duidelijk visie wat betreft de biodiversiteit op het perceel en het creëren van een uitgewerkt landschapsplan (met aanduiding van inplanting en soorten van alle aan te planten bomen/struiken/planten,...);
- Streven naar een maximaal behoud van de bestaande bomen op het perceel , onderzoeken of bepaalde bomen niet kunnen worden geïntegreerd in het project (B4,B12, B25, B32, B33,...);
- Kap geen bomen tijdens de nestperiode van boombewonende fauna, d.w.z. van 1 april tot 15 augustus;
- De nodige maatregelen nemen om de te behouden bomen te beschermen tijdens de werffase;
- Het project wijzigen om geïntegreerd regenwaterbeheer uit te voeren overeenkomstig het Waterbeheerplan 2016-2021 (Contact op te nemen met de Waterfacilitator van Leefmilieu Brussel om de meest geschikte duurzame regenwaterbeheersystemen voor het project te bepalen (0800 85 775) - facilitateur.eau@environnement.brussels) ;
- Respecteren van het advies van de DBDMH van 2/04/2025;
- Respecteren van het advies van Access&Go van 20/04/2025;

GUNSTIG ADVIES ONDER VOORWAARDEN VAN DE GEMEENTE ANDERLECHT:

Overwegende het feit dat, hoewel de architectuur van het project geïnspireerd is door de natuur, er weinig rekening wordt gehouden met de omgevingscontext waarin het zich bevindt; dat het project, hoewel in overeenstemming met de principes van de Steiner-pedagogie, de neiging heeft zich op te dringen in zijn omgeving door het bestaande ecosysteem (voor februari 2025) grotendeels te verdringen, in plaats van het te verrijken ;

Overwegende dat het goed het voorwerp was van een vaststelling van een stedenbouwkundige inbreuk door de Gemeente onder nummer I-2025/4878-PU-TR/MC op 12 februari 2025 betreffende de niet-toegestane kap van 7 hoogstambomen ;

Overwegende dat de stedenbouwkundige vergunning 52348-PU niet-conform werd uitgevoerd; dat de uitgevoerde werken betrekking hadden op de afbraak van de bestaande gebouwen en het kappen van bepaalde bomen; dat de bouw van het geplande schoolgebouw niet zal worden uitgevoerd ;

Overwegende de context waarin het project kadert, was het aangewezen de bevoegde overheden te betrekken bij de opmaak van het project ; dat nagenoeg de volledige aanwezige flora en fauna op het terrein werd vernietigd ; dat deze schade als onomkeerbaar dient te worden beschouwd ;

Overwegende dat de aanvraag onvolledig is aangezien bijlage 1, kader VI en kader VII van het aanvraagformulier niet volledig zijn ingevuld; dat de gegevens met betrekking tot de vloeroppervlakten, de grondoppervlakte van de constructies (inclusief wandelpaden en speelplaatsen), enzovoort, dus niet gekend zijn; Overwegende het feit dat het project de binnenste percelen aantast en niet gericht is op het verbeteren van de landschappelijke en vegetatieve kwaliteiten binnen het bouwblok (voorschrift 0.6 van het GBP);

Overwegende dat de buitenatrium afwijkt van artikel 4 van Titel I van het RRU – Diepte van aaneengeschaalde gebouwen, aangezien het zich buiten de drie kwart van het perceel bevindt en graafwerkzaamheden vereist voor de plaatsing van de aardvastelementen en een belangrijke wijziging van het reliëf ; dat dit atrium niet voldoet aan de vereiste afstanden ten opzichte van de aangrenzende percelen ;

Overwegende het belang dat gehecht wordt aan de relatie tussen het kind en de natuur in de Steiner-pedagogie, blijkt de afwezigheid van een natuurlijk ruimte van goede ecologische kwaliteit, rondom welke de gebouwen zich groeperen, een inconsistentie te zijn ; dat het aangewezen is om een kwalitatieve natuurzone te creëren die de biodiversiteit bevordert en de ecologische continuïteit van het gebied verzekert ;

Overwegende dat het perceel aan de kant van de Vogelzangstraat grenst aan een aanpalend gebouw; dat de aangrenzende woning aan de linkerkant, op nummer 121 van de Vogelzangstraat, gebouwd is in mede-eigendom en op de rooilijn, met een achteruitbouwstrook van ongeveer 10 meter ;

Overwegende dat feitelijk een deel van de percelen 145W en 141K ingenomen wordt door een voor het publiek toegankelijke open ruimte met het trottoir en twee graszones ; dat het aangewezen is om deze zone in het project op te nemen en er een kiss & ride-zone voor fietsen in te richten om de veiligheid van de weggebruikers en de leerlingen te verbeteren; dat het bovendien aangewezen is om zo goed mogelijk aan te sluiten op de achteruitbouwstrook van de linkerbuur ;

Overwegende dat begin 2025 deze gebouwen, hoogstambomen en een groot deel van de vegetatie zijn verwijderd; dat de site nu een terrein is met enkele overblijvende bomen ;

Overwegende dat de extra bomen mogen worden gekapt indien dit nodig is voor het vlot verloop van het project ; dat echter de overige bomen gecontroleerd moeten worden op hun veiligheid ; dat hiervoor een erkende externe boomdeskundige een visuele boom controle moet uitvoeren (volgens de VTA-methode) om eventuele gebreken of risico's te detecteren om de overlevingskansen op lange termijn in te schatten in functie van de geplande werken (bebouwing) en de werf; dat het aangeraden is om deze controle driejaarlijks te herhalen in het kader van de veiligheid (Dit hoeft geen uitgebreide studie te zijn, maar wel een deskundige inschatting volgens de regels van de kunst) ; dat indien uit de analyse blijkt dat bomen onvoldoende vitaal zijn (gezondheidsscore < 0,6 volgens het Typebestek 2015) of een verhoogd risico vormen (gevaarscore > 2 volgens Matheny & Clark, 1994), deze mogen worden gekapt en vervangen door inheemse boomsoorten naar keuze (overeenkomstig de lijst van Leefmilieu Brussel en aangepast aan de volwassenheid grootte van de boomsoort) ;

Overwegende dat het belangrijk is de rust en de integriteit van het kerkhof – waaronder de aangrenzende strooiweide – te behouden, en de stabiliteit van de gemeentelijke bomen in deze zone te waarborgen ; dat daartoe een bufferzone van minstens 5 meter vanaf de projectie van de boomkronen moet worden gerespecteerd ; dat dit het bodemverdichten in de wortelzone beperkt en zo de stabiliteit en levensvatbaarheid van de bomen verhoogt ;

Overwegende dat de steeneiken en zogenaamde "klimbomen" moeten worden vervangen door inheemse loofboomsoorten naar keuze (zie de lijst van inheemse soorten van Leefmilieu Brussel); en dat bovendien andere fruitbomen zijn toegelaten en bovendien een educatieve waarde bieden;

Overwegende dat voor zowel nieuwe als bestaande bomen in verharde zones een verbetering van de standplaats noodzakelijk is; dat deze verbeteringen het volgende omvatten :

- * Een voldoende ruim plantvak afgestemd op de uiteindelijke kruinbreedte;
- * Ontharding waar mogelijk om beworteling te bevorderen;
- * Het aanbrengen van vruchtbare teelaarde en een mulchlaag;
- * Het voorzien van ruimte zodat bomen volledig kunnen uitgroeien ;

Overwegende dat het landschapsplan de aanplanting van nieuwe bomen moet voorzien waarvan de kronen elkaar zo weinig mogelijk overlappen ; dat dit kan worden vermeden door bomen van verschillende grootteklassen te combineren, zodat ze elk hun natuurlijke vorm kunnen ontwikkelen ; dat een boomdeskundige ondersteuning kan bieden bij de opmaak van het landschapsplan ;

Overwegende dat het schoolvervoersplan (SVP) 2025 onthult dat, voor de kleuters, 40,38% zich met de fiets verplaatst en 39,42% met de auto; dat men kan veronderstellen dat deze leerlingen met een cargofiets worden vervoerd ;

Overwegende dat, voor de leerlingen van de basisschool, 30,28% zich met de fiets verplaatst en 40,85% met de auto ;

Overwegende dat, voor het personeel, 36% zich met de fiets verplaatst en 42% met de auto ;

Overwegende dat het project de aanleg van een fietsenstalling voor 68 fietsen voorziet aan de linkerkant van de hoofdingang ;

Gezien het feit dat het Fietsvademecum van Mobiliteit Brussel aanbeveelt om minimaal één fietsparkeerplaats per 20 volwassenen en één per 10 kinderen te voorzien, wat neerkomt op een totaal van 18 plaatsen voor volwassenen en 35 voor leerlingen ;

Overwegende dat, hoewel het aanbod van 68 fietsplekken beter is in vergelijking met de aanbevelingen van Mobiliteit Brussel, het toch onvoldoende lijkt gezien de verplaatsingsgewoonten van de ouders, leerlingen en leraars van de Steiner-school ; dat bovendien de autonomie van de leerlingen op het gebied van fietsverplaatsingen wenselijk is, wat impliceert dat er voldoende overdekte en beveiligde fietsplekken voor de leerlingen en het personeel moeten worden voorzien ;

Overwegende dat de grootte van de site het mogelijk maakt om de toegangen zodanig te organiseren dat de verkeersstromen soepeler verlopen en tegelijkertijd de impact op de buurt wordt beperkt ;

Overwegende dat de uitbreiding van het project tot aan de rooilijn maakt het mogelijk om een kiss-and-ridezone voor fietsen in te richten, die eventueel overdekt kan worden, ondanks de aanwezigheid van de Farys-leiding, met behulp van een luifel gedragen door enkele palen ;

Overwegende dat er fietsenstallingen voor bakfietsen voor het personeel moeten worden voorzien ;

Overwegende dat de keuze van materialen echter minder goed past bij de omliggende bebouwing, die gedomineerd wordt door traditionele baksteen; dat, bovendien, in deze context, het gebruik van een kalkpleister voor de gevel niet goed lijkt, vanwege de sterke aanwezigheid van de omliggende vegetatie die het uiterlijk snel zou kunnen aantasten ;

BESLIST :

GUNSTIG ADVIES onder voorwaarden:

- De administratieve documenten correct invullen ;
- Een kwalitatief groene zone voorzien in plaats van de atrium ;
- Maak de omgeving van de ingang gebruiksvriendelijk zodat bezoekers vlot ontvangen worden op de site ;
- Een veiligheidscontrole van de bomen uitvoeren en deze controle om de drie jaar herhalen ;
- Een bufferzone van 5 meter behouden vanaf de projectie van de kronen van de bomen van het kerkhof ;
- Vervang de steeneiken en zogenaamde "klimbomen" door inheemse loofbomen en fruitbomen ;
- Verbeter de standplaats voor bomen in verharde bodem;
- Voldoende afstand tussen elke boom voorzien zodat ze zich op natuurlijke wijze tot volle volwassenheid kunnen ontwikkelen ;
- Het fietsparkeeraanbod op de site verbeteren en een kiss-and-ridezone voor fietsen voorzien ;
- Kiezen voor een gevelafwerking in baksteen ;

Overwegende dat de gemachtigde ambtenaar het gunstige advies onder voorwaarden van Urban (directie stedenbouw en erfgoed) en Brussel Leefmilieu onderschrijft;

Gelet op het advies van 10/07/2025 van het college van burgemeester en schepenen van Anderlecht;

Overwegende dat de gemachtigde ambtenaar op 13/06/2025 zijn beslissing bekendgemaakt heeft om voorwaarden op te leggen die wijzigingen inhouden van de plannen die ter ondersteuning van de aanvraag ingediend waren(*art. 191 van het BWRO*);

dat de wijzigingsplannen aan de gemachtigde ambtenaar betekend werden op 04/07/2025; dat het aangepaste project onvolledig werd verklaard op 22/07/2025 en verder werd aangevuld op 29/07/2025; dat de gewijzigde aanvraag niet onderworpen moest worden aan nieuwe onderzoeksdaten;

Overwegende dat in het artikel 191 de volgende voorwaarden werden opgelegd:

- Kiezen voor een kleur gevelbepleistering die kwalitatief blijft doorheen de tijd;
- De buitenunits van de warmtepompen verplaatsen om de impact op het openbaar domein te beperken;
- De integratie van de fietsenstalling verbeteren en eventuele overlast beperken door :
 - De bouwdiepte ervan uit te lijnen met die van de bijbouw van het aangrenzende perceel;
 - De toegang aan te passen om een grotere afstand te creëren tot de achtergevel van de buur;
 - Te kiezen voor een groendak;
- Een groene bufferzone voorzien rond het perceel en het plan in functie hiervan aanpassen:
 - De vorm en grootte van de terrassen aan de klassen rationaliseren in functie van de nood van de leerlingen en de groene bufferzone;
 - Het verwijderen van de terrassen aan klassen 7 en 8;
 - Een beplante achteruitbouwstrook voorzien ter hoogte van de klassen 1 en 2 ;
 - De inplanting en grootte van het atrium aanpassen in functie van de groene bufferzone en het burgerlijk wetboek respecteren;
- Opstellen van een duidelijk visie wat betreft de biodiversiteit op het perceel en het creëren van een uitgewerkt landschapsplan (met aanduiding van inplanting en soorten van alle aan te planten bomen/struiken/planten,...);
- Streven naar een maximaal behoud van de bestaande bomen op het perceel , onderzoeken of bepaalde bomen niet kunnen worden geïntegreerd in het project (B4,B12, B25, B32, B33,...);
- Kap geen bomen tijdens de nestperiode van boombewonende fauna, d.w.z. van 1 april tot 15 augustus;

- De nodige maatregelen nemen om de te behouden bomen te beschermen tijdens de werffase;
- Het project wijzigen om geïntegreerd regenwaterbeheer uit te voeren overeenkomstig het Waterbeheerplan 2016-2021 (Contact op te nemen met de Waterfacilitator van Leefmilieu Brussel om de meest geschikte duurzame regenwaterbeheersystemen voor het project te bepalen (0800 85 775) - facilitateur.eau@environnement.brussels) ;
- Respecteren van het advies van de DBDMH van 2/04/2025;
- Respecteren van het advies van Access&Go van 20/04/2025;

Overwegende dat de aangepaste verklarende nota verduidelijkt dat er gekozen wordt voor een gevelbepainting in een zacht rood-roze kleur; dat deze kleur enerzijds gekozen is omdat ze zich goed integreert in de omgeving, aangezien ze gelijkaardig is aan de klassieke baksteenkleur van de gebouwen rond de school; dat deze kleur anderzijds een goede weerstand biedt tegen vuil en ontsierende strepen door regen; dat deze weerstand nog eens wordt versterkt door de overstekende daken die de gevel beschermen tegen vuil en regen;

Overwegende dat de drie buitenunits van de warmtepompen verplaatst zijn naar de binnenplaats; dat zij dus geen enkele impact hebben op het openbaar domein; dat de buitenunits van de speelplaats afgeschermd zijn door een haag en dat de zone toegankelijk is via een poortje;

Overwegende dat het volume van het fietsenlokaal aangepast is; dat het uitgerust is met een groendak en dat de toegang naar de achterzijde verlegd is om zo de geluidsoverlast voor de buur te verminderen;

Overwegende dat de grootste wijziging het groenplan betreft; dat er een bufferzone rond het hele perceel gecreëerd is ; dat het atrium, de terrassen van klassen 7 en 8 en de terrassen voor de klassen 1 – 6 verwijderd zijn; dat de terrassen van de klassen 1-6 worden vervangen door één gemeenschappelijke tuin voor deze klassen ; dat ook de twee speelplaatsen onthard worden en de bomen B4 en B12 behouden zullen worden;

Overwegende dat het aangepaste project een duidelijke visie heeft over het behoud en de ontwikkeling van het landschap; dat de buitenruimte in zes zones wordt opgedeeld; dat iedere zone een specifiek doel en karakter heeft en een ander type onderhoud vereist:

– *Zone 1- Kerkhofovergangszone*

Deze zone vormt een ecologische buffer tussen de schoolsite en het kerkhof. Ze is bedoeld om een natuurlijke overgang te creëren, waar de bestaande bomen en hun wortelzones maximaal beschermd worden. Het beheer is minimaal, en de zone is niet toegankelijk voor de leerlingen. De zone is bedoeld als rustgebied voor fauna en natuurlijke regeneratie. Qua vegetatie betreft dit een overgangszone en wordt er gekozen voor planten met verschillende hoogtes: lage struiken, opgroeiende bomen, spontane kruiden. Er worden takkenrillen voorzien als natuurlijke barrière naar zone 2: die zorgen tegelijk voor beschutting, nestmogelijkheden én een duidelijke ecologische grens;

– *Zone 2 – Natuureducatief landschap*

Zone 2 is een plek waar natuur, educatie en observatie samenkomen. De zone stimuleert actieve betrokkenheid van leerlingen bij het landschap, zonder dat het een klassieke speelzone wordt. Het betreft een afwisselend landschap van bloemrijke graslanden, met her en der doornige struiken. De zone is gedeeltelijk toegankelijk via smalle natuurlijke paden. Kinderen kunnen onder begeleiding werken aan onderhoudstaken zoals: bladeren of takken verzamelen, bloemen observeren of tellen, insectenpopulaties controleren,... Er zijn geen speeltoestellen; de natuur zelf is het leerobject;

– *Zone 3 – Boomzone op de speelplaats*

De uitdaging in deze zone is om de bomen te beschermen, zonder hun aanwezigheid te isoleren van de leerlingen. De bomen worden net een pedagogisch middelpunt van de speelplaats. De speelplaats is vrij toegankelijk, maar de zones rond de bomen worden fysiek beschermd tegen betreding;

– *Zone 4 – Voedselrijke speelzone*

Deze zone vormt een kindvriendelijk voedselbosje waar kleuters en peuters spelenderwijs kunnen ontdekken. Er worden inheemse struiken voorzien en bloemen voor insecten. Deze zone is vrij

toegankelijk voor de kleuters met duidelijke paden en rustzones. Er worden geen klassieke speeltuigen voorzien maar natuurlijke speelelementen zoals boomstammetjes en kruidenbedden;

– *Zone 5 – Groene buffer met wadi*

Zone 5 is ontworpen als een natuurlijke buffer die meerdere functies combineert: ecologische overgangszone tussen school en publieke ruimte (straat, sportzaal), biodivers landschapselement met bloemenrijk grasland, struiken en bomen en waterregulerende ruimte, met een centrale wadi voor regenwateropvang. Deze zone wordt niet betreden en vormt een waardevol stuk “rustige natuur” binnen de schoolomgeving;

– *Zone 6 – Grasveld met speelheuvels*

Zone 6 is de actieve speelkern van het terrein. Hier staan fysieke beweging en natuurlijke beleving centraal. De zone bevat speelheuvels, klimstructuren en robuuste vegetatie. Het doel is kinderen vrij te laten spelen in een natuurlijke omgeving die tegen intensief gebruik bestand is;

Overwegende dat het project ook herzien werd voor wat betreft het beheer van het regenwater op het perceel; dat voor de fietsenberging een bijkomende wadi-zone wordt aangelegd teneinde water langer ter plaatse te houden; dat de speelplaatsen worden uitgevoerd in boomschors, hetgeen zowel vocht en water vasthoudt als gunstig is voor de groeiomstandigheden van de bomen; dat de bomen op hun beurt bijdragen aan de bescherming tegen zon en hittegolven en aldus het behoud van een vochtige bodem bevorderen;

Overwegende dat de aangepaste plannen beantwoorden aan de voorwaarden, opgelegd in het artikel 191;

Overwegende dat het project in overeenstemming is met het GBP;

Overwegende dat het project in harmonie is met het omliggende stedelijk kader dankzij de lage volumes en de schuine daken;

Overwegende dat er voornamelijk gebruik wordt gemaakt van bio-ecologische materialen en dat er gestreefd wordt naar een circulair bouwproces;

Overwegende dat door de configuratie van de school, de speelplaats zicht centraal op het perceel bevindt; dat op deze manier een veilige omgeving voor de kinderen wordt gecreëerd en het geluid komende van de speelplaats wordt afgeschermd voor de burelen;

Overwegende dat het aangepaste project een duidelijke visie heeft voor het beheer en de ontwikkeling van het landschap; dat de buitenruimtes worden opgedeeld in verschillende zones met ieder hun eigen doel, karakter en onderhoud; dat er voldoende groene bufferzones worden voorzien, die niet toegankelijk zijn voor de leerlingen en een minimum aan onderhoud vereisen waardoor fauna en flora de ruimte krijgt om zich te herstellen en ontwikkelen;

Overwegende dat uit het voorgaande blijkt dat het project in overeenstemming is met de stedenbouwkundige kenmerken van het omliggende stedelijke kader en in overeenstemming is met het principe van de goede plaatselijke aanleg ;

De afwijking aan Titel I art. 7 van de GSV wordt toegekend.

Opgemaakt te Brussel op 01/09/2025
De gemachtigde ambtenaar,

Thibaut Jossart,
Directeur

Deze vergunningsweigering wordt gelijktijdig betekend, via een aangetekend schrijven, aan de aanvrager en aan het college van burgemeester en schepenen. (Referenties gemeentelijk dossier: ...)

De aanvrager kan binnen de vijftien dagen na de ontvangst van deze beslissing van de gemachtigde ambtenaar een beroep instellen bij de Regering. Dit beroep wordt gericht aan de Regering, via elektronische wijze (beroep-recours@gov.brussels) of via een aangetekend schrijven bij de post aan:

*Beroep bij de Brusselse Hoofdstedelijke Regering
Mevrouw Ans Persoons,
Staatssecretaris, belast met Stedenbouw en met Monumenten en Landschappen
Zenith Building
Koning Albert II laan 37 - 12e verdieping
1030 Brussel*

Het college van burgemeester en schepenen kan bij de Regering in beroep gaan binnen dertig dagen na ontvangst van de beslissing van de gemachtigde ambtenaar tot verlening van de vergunning. Dit beroep, evenals de termijn voor instelling van het beroep, schorst de vergunning. Het wordt gelijktijdig naar de aanvrager en aan de Regering verstuurd via elektronische wijze (beroep-recours@gov.brussels) of via een bij aangetekende brief.

Om ervoor te zorgen dat het publiek wordt geïnformeerd, is het uw verantwoordelijkheid om het bij deze brief gevoegde bericht in te vullen en aan te plakken. Instructies voor de aanplakking zijn te vinden op de eerste pagina van de bijlage. Als er geen bericht naar u werd verstuurd, moet u het downloaden van de website urban.brussels.

Bijlage 1 bij de stedenbouwkundige vergunning

Bijzondere aanwijzingen die voor de uitvoering van de vergunning in acht te nemen zijn : Niets

Model van bericht van mededeling van de beslissing inzake stedenbouwkundige vergunningen, verkavelingsvergunningen en stedenbouwkundige attesten

U vindt in bijlage 2 een model van affiche dat u dient te gebruiken indien u er geen ontvangen hebt bij de kennisgeving van de beslissing van de vergunnende overheid betreffende uw aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning, verkavelingsvergunning of stedenbouwkundig attest.

Krachtens artikel 6, § 2, eerste lid, van het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 25 april 2019 tot bepaling van de vorm en van de procedures voor de bekendmaking en de terbeschikkingstelling van de beslissingen, genomen door het college van burgemeester en schepenen, de gemachtigde ambtenaar en de Regering inzake stedenbouwkundige vergunningen, verkavelingsvergunningen en stedenbouwkundige attesten zoals gewijzigd door het besluit nr. 2020/037 van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering tot wijziging van, bent u verplicht om voor een periode van 15 dagen te handelen:

- om dit bericht op het betrokken goed, op een plaats die vanaf de openbare weg zichtbaar is,
- en aan de bestaande of toekomstige toegangen tot het betreffende goed die op de grens tussen dit goed en de openbare weg liggen,
 - of, indien er geen toegang tot dit goed is, op de muren en gevels ervan aan de kant van de openbare weg.

Hiervoor heeft u 10 dagen de tijd, te beginnen met :

- vanaf de ontvangst van de beslissing;
- of vanaf het verstrijken van de termijn, toegekend aan de vergunningverlenende overheid voor de betekening van haar beslissing, indien het uitblijven van een beslissing geldt als weigeringsbeslissing.

De mededeling moeten gedurende de hele aanplakkingsperiode in perfecte staat van zichtbaarheid en leesbaarheid worden bewaard. U moet ze dus zo rangschikken dat ze gemakkelijk te lezen zijn, op een hoogte van 1,50 meter, eventueel op een schutting of een paneel op een stok.

De affiches dienen tweetalig te zijn, u dient dus beide delen (NL+FR) in te vullen.

De in te vullen of te vervolledigen delen zijn genummerd:

- 1) Doorhalen wat niet van toepassing is
- 2) Het voorwerp en de draagwijdte van de beslissing, en het adres van het goed waarop de beslissing betrekking heeft
- 3) Doorhalen wat niet van toepassing is
- 4) In te vullen door de vergunnende overheid
- 5) Datum van de beslissing
- 6) Datums, openingsuren en adres van het bestuur waar de beslissing geraadpleegd kan worden
- 7) Website invullen waarop de beslissing geraadpleegd kan worden

WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE BEPALINGEN

Wetgeving kan worden gewijzigd. Alle stedelijke wetgeving is beschikbaar op de regionale site van stedenbouw <http://stedenbouw.irisnet.be/>.

Beslissing van de gemachtigde ambtenaar

Artikel 188 van het BWRO :

De gemachtigde ambtenaar kan de vergunning afgeven, de afgifte ervan afhankelijk stellen van voorwaarden om een goede plaatselijke aanleg te waarborgen of de vergunning weigeren.

Hij kan eveneens afwijkingen toestaan overeenkomstig artikel 126, §11.

Daarenboven kan de gemachtigde ambtenaar de vergunning toekennen in afwijking van de verordenende voorschriften van de in Titel II bedoelde plannen van zodra er beslist werd die plannen te wijzigen met het oog op de verwezenlijking van handelingen en werken van openbaar nut die het voorwerp zijn van de vergunningsaanvraag, voorzover de bevoegde overheid, in de beslissing tot wijziging van het plan, aangetoond heeft dat de wijziging enkel betrekking heeft op de bestemming van kleine gebieden op plaatselijk vlak en niet van die aard is dat ze een noemenswaardige weerslag op het milieu kan hebben rekening houdend met de in bijlage D van dit Wetboek opgesomde criteria. In dat geval is de aanvraag om vergunning onderworpen aan de in artikel 188/7 bedoelde speciale regelen van openbaarmaking.

Openbaarmaking

Artikel 194/2 van het BWRO :

Een mededeling die te kennen geeft dat de vergunning afgegeven is, moet op het terrein worden aangeplakt door de aanvrager, hetzij, wanneer het werken betreft, vóór de aanvang van de werken en tijdens de hele duur ervan, hetzij, in de overige gevallen, vanaf de voorbereidingen voor de handeling of handelingen en tijdens de hele uitvoering ervan.

Gedurende die tijd, moet de vergunning en het bijhorende dossier, of een door het gemeentebestuur of de gemachtigde ambtenaar gewaarmerkt afschrift van deze stukken, voortdurend ter beschikking van de in artikel 301 aangewezen ambtenaren liggen, op de plaats waar de werken worden uitgevoerd en de handeling of handelingen worden verricht.

De houder van de vergunning moet het college van burgemeester en schepenen en de gemachtigde ambtenaar per aangetekend schrijven op de hoogte brengen van de aanvang van de toegestane werken of handelingen alsook van de in het eerste lid bedoelde aanplakking, ten minste acht dagen alvorens de werken aan te vatten.

De Regering stelt de nadere regels voor de toepassing van dit artikel vast.

Artikelen 2 tot 6 en de bijlage van het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 8 september 2011 betreffende de aanplakking en de verwittiging, voorgeschreven voor de toegestane stedenbouwkundige handelingen en werken:

VERPLICHTING VAN AANPLAKKING

Art. 2. De door artikel 194/2, eerste lid, van het BWRO vereiste mededeling is conform het bij dit besluit gevoegde affichemodel.

Art. 3. Het advies vermeldt de naam van de betreffende gemeente, het type vergunning dat werd afgegeven, de datum van afgifte van de vergunning en die van haar eventuele uitdrukkelijke of stilzwijgende verlenging, de vergunningverlenende overheid, het voorwerp van de vergunning, de duur van de werken, de naam, het adres en het telefoonnummer waar de aannemer of de werfbeheerder bereikbaar is, evenals het uurrooster van de werf.

Art. 4. Het advies wordt ten minste acht dagen vóór de aanvang van de werken of vóór overgegaan wordt tot de handelingen waarvoor de vergunning afgegeven werd, aangeplakt.

Art. 5. § 1. Het aanplakbiljet wordt in het zwart op wit papier van formaat DIN A3 gedrukt. Het wordt op de grens van het goed en gelijklopend met de openbare weg aangebracht op een hoogte van 1,50 meter, indien nodig op een schutting of op een paal met paneel, zodat het gemakkelijk kan gelezen worden. Tijdens de hele duur van de bekendmaking moet het aanplakbiljet goed zichtbaar en leesbaar blijven.

§ 2. Als het om een stedenbouwkundige vergunning gaat die betrekking heeft op infrastructuurwerken, dient de mededeling minstens op twee plaatsen van het betrokken weggedeelte op dezelfde wijze aangeplakt te worden.

Indien de handelingen en werken betrekking hebben op een weggedeelte van meer dan 100 meter lang of op meerdere weggedeelten, dan moet de mededeling naargelang het geval iedere 100 meter of op elk weggedeelte worden aangeplakt.

§ 3. Indien de handelingen of werken betrekking hebben op een vloeroppervlakte van meer dan 1 000 m², dan dient de tekst van de bijlage bovendien op een paneel van minstens 4 m² in grote letters aangebracht te worden.

BIJLAGE: MEDEDELING VAN AANPLAKKING

Brussels Hoofdstedelijk Gewest

Gemeente.

MEDEDELING

Toepassing van artikel 194/2 van de het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening (BWRO).

STEDENBOUWKUNDIGE vergunning (1)

Verkeersvergunning nr. (1)

afgegeven op.

aan

door

verlengd op (1)

verlenging vernieuwd op. (1)

VOORWERP VAN DE VERGUNNING:

Geplande duur van de werken:

AANNEMER/VERANTWOORDELIJKE VAN DE WERF:

Naam :

Adres :
 Telefoonnummer:
 Uurrooster van de bouwplaats:
 (1) Doorhalen wat niet van toepassing is.

VERPLICHTING VAN AANPLAKKING

Art. 6. In de in artikel 194/2, derde lid, van het BWRO bedoelde bekendmaking, deelt de houder van de vergunning volgende informatie mee:

- 1° de referenties van de vergunning : referenties van het dossier, adres van het goed, datum van de afgifte van de vergunning, overheid die de vergunning heeft afgegeven;
- 2° zijn naam of maatschappelijk doel;
- 3° de aanvangsdatum van de handelingen of werken;
- 4° de datum van de aanplakking van het advies dat vermeldt dat de vergunning werd afgegeven;
- 5° de naam, het adres en het telefoonnummer van de aannemer of van de werfbeheerder.

Affichemodel: http://stedenbouw.irisnet.be/vergunning/apres-le-permis/aanplakking-van-de-vergunning-en-bekendmaking-van-de-start-van-de-werken?set_language=nl.

Artikel 192, lid 4 van het BWRO :

Wanneer de vergunning wordt afgeleverd om een einde te maken aan één van de in artikel 300 bedoelde misdrijven, regelt deze de termijn waarbinnen de werken die nodig zijn om een einde te maken aan het misdrijf opgestart en voltooid dienen te worden.

Wijziging van de stedenbouwkundige vergunning

Artikel 102/1 van het BWRO :

§1. Overeenkomstig de bepalingen van deze Titel en onder voorbehoud van de bepalingen van dit artikel, kan houder van een stedenbouwkundige vergunning kan de wijziging van die vergunning aanvragen onder de volgende voorwaarden:

- 1° de gevraagde wijzigingen mogen geen betrekking hebben op reeds verwezenlijkte werken;
- 2° de wijziging mag enkel betrekking hebben op de rechten die voortvloeien uit de vergunning en die nog niet werden uitgevoerd;
- 3° alle administratieve beroepen die tegen deze wijziging door dit Wetboek zijn ingesteld, zijn uitgeput of de termijnen om deze in te stellen zijn verstreken.

§ 2. De aanvraag tot wijziging wordt ingediend bij de overheid die de oorspronkelijke stedenbouwkundige vergunning heeft uitgereikt, behalve in de volgende hypothesen:

- Wanneer zich een van de in artikel 123/2 voorziene hypothesen voordoet;
- Wanneer deze vergunning in beroep werd uitgereikt door de Regering, wordt de aanvraag tot wijziging ingediend bij de gemachtigde ambtenaar.

§ 3. Wanneer de overheid de wijziging van een vergunning toestaat, mag zij geen afbreuk doen aan de elementen van de stedenbouwkundige vergunning die ingevolge de aanvraag niet gewijzigd worden.

§ 4. . De indiening van een aanvraag tot wijziging houdt op generlei wijze in dat afgezien wordt van het genot van de stedenbouwkundige vergunning waarvan de wijziging wordt gevraagd.

De wijziging van de stedenbouwkundige vergunning heeft geen enkele invloed op de vervaltermijn van de stedenbouwkundige vergunning waarvan de wijziging wordt gevraagd.

§ 5. De Regering bepaalt de verplichte samenstelling van het dossier tot wijziging van de stedenbouwkundige vergunning.

Verval en verlenging

Artikel 101 van het BWRO :

§1. Onder voorbehoud van de in §3 bedoelde hypothesen, vervalt de vergunning indien de vergunninghouder, binnen drie jaar na afgifte, niet duidelijk met de verwezenlijking van de vergunning van start is gegaan of wanneer hij in de bij artikel 98, §1, 1°, 2° en 4° bedoelde gevallen niet met de ruwbouw is begonnen of indien hij in voorkomend geval de bij toepassing van artikel 100 opgelegde lasten niet heeft uitgevoerd.

Bij onderbreking van de werken gedurende meer dan een jaar, vervalt de vergunning eveneens. In deze hypothese heeft het verval betrekking op :

- het niet uitgevoerde deel van de vergunning, indien het uitgevoerde deel binnen de vergunning kan worden beschouwd als een autonoom element dat als dusdanig werd beoordeeld en toegelaten door de vergunnende overheid.
- de volledige vergunning, in het andere geval.

Het verval van de vergunning geschiedt van rechtswege.

§2. Op verzoek van de vergunninghouder, kunnen de termijnen bedoeld in §1 worden verlengd voor een periode van een jaar, wanneer de aanvrager aantoont dat hetzij hij zijn vergunning niet heeft kunnen aanwenden, hetzij hij de werken heeft moeten onderbreken door een geval van overmacht of door de noodzaak om een of meerdere overheidsopdrachten af te sluiten.

De aanvraag tot verlenging moet, op straffe van verval, minstens twee maanden vóór het verstrijken van de vervaltermijn gebeuren.

Het college van burgemeester en schepenen spreekt zich over de aanvraag tot verlenging uit wanneer het de vergunning heeft uitgereikt. In de andere gevallen spreekt de gemachtigde ambtenaar zich uit over de aanvraag tot verlenging.

Bij ontstentenis van een beslissing van de bevoegde overheid na het verstrijken van de vervaltermijn, wordt de verlenging geacht te zijn goedgekeurd.

De beslissing tot weigering van de verlenging kan geen voorwerp zijn van een beroep bij de Regering.

§3. In afwijking van §1, kan voor de vergunningen die betrekking hebben op gebieden van groene ruimten of die zijn bedoeld in artikel 123/2, §1, 1° tot 3°, waar terugkerende handelingen en werken zijn toegelaten of die kaderen in een beheersprogramma van het geheel van het betrokken goed, de vervaltermijn worden vastgesteld op tien jaar voor de betrokken handelingen en werken. In deze hypothese heeft de onderbreking van de handelingen en werken gedurende meer dan een jaar niet het verval van de vergunning tot gevolg en is §2 niet van toepassing.

§4. In alle gevallen waarin, met toepassing van onderhavig Wetboek, de stedenbouwkundige vergunning wordt opgeschort, wordt ook de vervalttermijn ervan opgeschort, en dit voor de volledige opschortingsduur van de vergunning.

§5. Indien handelingen of werken voor bodemsanering moeten worden uitgevoerd vóór de uitvoering van een stedenbouwkundige vergunning, worden de vergunning en haar vervalttermijn opgeschort tot het Brussels Instituut voor Milieubeheer heeft vastgesteld dat deze voorafgaande handelingen of werken naar behoren werden uitgevoerd.

§6. Wanneer een beroep tot nietigverklaring van een stedenbouwkundige vergunning wordt ingediend bij de afdeling administratieve geschillen van de Raad van State, wordt de vervalttermijn van de vergunning van rechtswege opgeschort, van de indiening van het verzoek tot de kennisgeving van de uiteindelijke beslissing. Indien de houder van de betwiste vergunning niet de hoedanigheid van partij bij het proces heeft, stelt de overheid die de vergunning heeft uitgereikt de houder ervan in kennis van het einde van de opschortingsperiode van de vervalttermijn.

De vervalttermijn van de stedenbouwkundige vergunning wordt eveneens van rechtswege opgeschort wanneer een aanvraag tot onderbreking van de vergunde handelingen en werken hangende is voor een rechtscollège van de rechterlijke orde, van de indiening van de inleidende akte tot de kennisgeving van de beslissing.

§7. In het geval van een gemengd project, in de zin van artikel 176/1, worden de stedenbouwkundige vergunning en de vervalttermijn ervan opgeschort zolang er geen definitieve milieuvergunning werd verkregen.

De definitieve weigering van de milieuvergunning houdt van rechtswege de nietigheid van de stedenbouwkundige vergunning in.

Voor de toepassing van dit Wetboek is een beslissing definitief wanneer alle openstaande administratieve beroepen tegen deze beslissing door dit Wetboek of door de ordonnantie betreffende de milieuvergunning uitgeput zijn of de termijnen om deze in te stellen verstreken zijn.

Wanneer een beroep tot nietigverklaring van de milieuvergunning wordt ingediend bij de afdeling administratieve geschillen van de Raad van State, wordt de vervalttermijn van de vergunning van rechtswege opgeschort, van de indiening van het verzoek tot de kennisgeving van de uiteindelijke beslissing. Indien de houder van de betwiste vergunning niet de hoedanigheid van partij bij het proces heeft, stelt de overheid die de vergunning heeft uitgereikt de houder ervan in kennis van het einde van de opschortingsperiode van de vervalttermijn.

De vervalttermijn van de stedenbouwkundige vergunning wordt eveneens van rechtswege opgeschort wanneer een aanvraag tot verbod van uitvoering van de milieuvergunning hangende is voor een rechtscollège van de rechterlijke orde, van de indiening van de inleidende akte tot de kennisgeving van de beslissing.

§8. Deze bepaling is niet van toepassing op de stedenbouwkundige vergunningen indien en in de mate dat zij handelingen en werken vergunnen die zijn bedoeld om een einde te maken aan een inbreuk bedoeld in artikel 300.

Artikel 101/1 van het BWRO :

In afwijking van artikel 101, wanneer de uitvoering van handelingen en werken en, in voorkomend geval, van stedenbouwkundige lasten is voorzien in fasen, overeenkomstig artikel 192, bepaalt de vergunning, voor elke fase buiten de eerste, het tijdstip waarop de in artikel 101, §1 bedoelde vervalttermijn ingaat. De tijdspanne tussen het beginpunt van de beide opeenvolgende fasen mag niet meer bedragen dan drie jaar.

De vervalttermijn voor elke fase kan het voorwerp uitmaken van een verlenging volgens de modaliteiten vermeld in artikel 101, §2.

Artikel 3 van het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Executieve van 3 juli 1992 betreffende het verval en de verlenging van de stedenbouwkundige vergunningen:

Het verzoek om verlenging wordt bij een ter post aangetekende brief gericht aan het college van burgemeester en schepenen dat de vergunning heeft afgegeven of aan de gemachtigde ambtenaar wanneer de vergunning door een andere overheid dan het college van burgemeester en schepenen is afgegeven.

Beroep bij de Regering

Artikel 197/15. van het BWRO:

§ 1. In afwijking van artikel 188/1 kan een beroep ingediend worden bij de Regering :

- door de aanvrager als de beslissingstermijn die op grond van artikel 197/13 aan de gemachtigde ambtenaar wordt toegekend, is overschreden zonder dat een beslissing werd genomen. De verzending van dit beroep is aan geen enkele termijn gebonden ;
- door de aanvrager of, wanneer de gemeente niet de aanvrager is, door het college van burgemeester en schepenen als de gemachtigde ambtenaar een beslissing heeft genomen. Het beroep moet binnen vijftien dagen na ontvangst van deze beslissing verzonden worden.

§ 2. In afwijking van de artikelen 188/1 en 188/2, treedt het Stedenbouwkundig College niet op in het kader van de beroepen die in deze afdeling bedoeld worden.

§ 3. De Regering houdt een hoorzitting wanneer deze wordt gevraagd. Dit verzoek tot hoorzitting wordt gevraagd hetzij door de verzoeker in het beroep, hetzij door de gemachtigde ambtenaar binnen de vijf dagen na de betekening van het beroep door de Regering. De hoorzitting heeft plaats binnen vijftien dagen na ontvangst van het verzoek.

§ 4. De Regering deelt haar beslissing binnen de vijftien dagen na ontvangst van het beroep mee aan de partijen. Zo niet :

- als het beroep gericht is tegen een beslissing van de gemachtigde ambtenaar, wordt deze beslissing automatisch bevestigd ;
- als het beroep het gevolg is van het ontbreken van een beslissing van de gemachtigde ambtenaar, kan de aanvrager bij de Regering met een aangetekende brief een herinnering richten aan de Regering, die een nieuwe termijn van dertig dagen vanaf de verzending van de herinnering doet lopen ; als de Regering, na het verstrijken van die termijn van dertig dagen, geen beslissing heeft genomen, wordt de aanvraag geacht geweigerd te zijn

AVIS D’AFFICHAGE - MEDEDELING VAN AANPLAKKING

Région de Bruxelles-Capitale
Commune de ...

Brussels Hoofdstedelijk Gewest
Gemeente ...

AVIS

Application de l'article 194/2 du Code bruxellois de
l'Aménagement du Territoire (CoBAT)

PERMIS D'URBANISME⁽¹⁾
PERMIS DE LOTIR N° ...⁽¹⁾

délivré le ...
à ...
par ...
prorogé le ...⁽¹⁾
prorogation reconduite le ...⁽¹⁾

OBJET DU PERMIS : ...

DUREE PREVUE DU CHANTIER : ...

ENTREPRENEUR/RESPONSABLE DU
CHANTIER :
Nom : ...
Adresse : ...
N° de téléphone : ...

HORAIRES DU CHANTIER : ...

MEDEDELING

Toepassing van artikel 194/2 van de het Brussels
Wetboek van Ruimtelijke Ordening (BWRO)

STEDENBOUWKUNDIGE VERGUNNING⁽¹⁾
VERKAVELINGSVERGUNNING NR ...⁽¹⁾

afgegeven op ...
aan ...
door ...
verlengd op ...⁽¹⁾
verlenging vernieuwd op ...⁽¹⁾

VOORWERP VAN DE VERGUNNING : ...

GEPLANDE DUUR VAN DE WERKEN : ...

AANNEMER/VERANTWOORDELIJKE VAN DE
WERF :
Naam : ...
Adres : ...
Telefoonnummer : ...

UURROOSTER VAN DE BOUWPLAATS : ...

(1) Biffer la mention inutile.

NB : pour connaître les modalités d'application des
obligations d'affichage du permis et d'avertissement du
début des travaux, voir la page suivante du portail régional
de l'urbanisme :
[http://urbanisme.irisnet.be/lepermisurbanisme/apres-le-
permis/avertissement-du-debut-des-travaux](http://urbanisme.irisnet.be/lepermisurbanisme/apres-le-permis/avertissement-du-debut-des-travaux).

(1) Doorhalen wat niet van toepassing is

NB: om de toepassingsmodaliteiten van de verplichtingen
van aanplakking van de vergunning en van bekendmaking
van de start van de werken te kennen, zie de volgende
pagina van de gewestelijke website van stedenbouw :
[http://stedenbouw.irisnet.be/vergunning/apres-le-
permis/aanplakking-van-de-vergunning-en-bekendmaking-
van-de-start-van-de-werken?set_language=nl](http://stedenbouw.irisnet.be/vergunning/apres-le-permis/aanplakking-van-de-vergunning-en-bekendmaking-van-de-start-van-de-werken?set_language=nl)

Vervolg van de EPB-procedure¹

Aanbeveling(en) betreffende het EPB-voorstel indien van toepassing

Vervolg van de EPB-procedure:

Het BWLKE (Brussels Wetboek van Lucht, Klimaat en Energiebeheer) is een reglementering van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest. Dit BWLKE is van toepassing op projecten waarvoor de aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning na 1/01/2015 werd ingediend.

We herinneren eraan dat u in het kader van de EPB-reglementering wordt geacht administratieve handelingen te stellen tijdens de voortgang van het project om de naleving van de EPB-eisen te garanderen. In het kader het BWLKE geldt voortaan éénzelfde basisprocedure voor alle soorten van werkzaamheden (geen “vereenvoudigde” procedure meer):

- Uiterlijk 8 dagen voor het begin van de werkzaamheden moet u
 - o het formulier « **EPB-kennisgeving van het begin van de werkzaamheden** » volledig ingevuld en ondertekend conform het art. 2.2.8 §1 van het BWLKE
 - o en voor de EGE, het EPB-verslag, opgemaakt door de EPB-software opsturen.
- Uiterlijk 2 maanden na de voorlopige oplevering (of uiterlijk 2 maanden na het einde van de werkzaamheden), moet u het formulier « **EPB-aangifte** » volledig ingevuld en ondertekend conform het art. 2.2.11 §1 van het BWLKE opsturen (evenals het EPB-verslag, het berekeningsbestand in elektronische vorm en foto's met betrekking tot het EPB-werk)

Verzendadres voor de formulieren in geval van “nieuwe”, “met nieuw gelijkgestelde”, “zwaar gerenoveerde” EPB-eenheden of “hybride” projecten met verschillende types van werken waaronder een EGE (eenvoudig gerenoveerde eenheid)

Leefmilieu Brussel
Afdeling Energie - departement EPB-werkzaamheden
Thurn & Taxis-site
Havenlaan 86C/3000 B-1000 Brussel

Of via mail :
epbdossierpeb@leefmilieu.brussels

Adres voor de formulieren in geval van “eenvoudig gerenoveerde” EPB-eenheden

Urban.brussels
Kunstberg 10-13
1000 Brussel

Of via mail :
peb-epb@urban.brussels

Verkoop of verhuur van het pand vóór de werken:

Wij herinneren u eraan dat, **indien u het pand verkoopt of verhuurd voor de aanvang der werken of gedurende de uitvoering hiervan**, de nieuwe eigenaar of de huurder de hoedanigheid aanneemt van EPB-aangever en de EPB-aangifte indient wanneer aan de 3 volgende voorwaarden wordt voldaan:

- De verkoop- of huurovereenkomst bepaalt dat de koper of de huurder de aangever is;;

¹ Alleen van toepassing op stedenbouwkundige vergunningen die onder de EPB vallen

- Een tussentijds rapport werd opgesteld door de EPB-adviseur of de architect, die door de verkoper (promotor,...) of verhuurder werd aangesteld en dat ondertekend werd door de verkoper of de verhuurder en de koper of de huurder, dat bij de verkoopakte of de huurovereenkomst werd gevoegd. Dit rapport bevat alle maatregelen die werden uitgevoerd en moeten worden uitgevoerd om aan de EPB-eisen te voldoen, alsook de berekening in verband met de naleving van de EPB-eisen. Verder zal dit rapport eveneens de persoon vermelden, die belast is met de uitvoering van de diverse maatregelen;
- Aan het einde van de door de verkoper of verhuurder uitgevoerde werken, deze laatste de koper of de huurder de nodige informatie ter beschikking stelt betreffende de werken die door hem, of voor zijn rekening, werden uitgevoerd met het oog op de opstelling van de definitieve EPB-aangifte.

Als er een verkoopovereenkomst gesloten wordt vóór het einde van de werken, is het de nieuwe koper die verantwoordelijk wordt voor de EPB-aangifte, voor zover de 3 voornoemde voorwaarden vervuld zijn. **Zodra dat niet het geval is voor één van de 3 voorwaarden, is het de aangever, die in de EPB-kennisgeving van het begin van de werkzaamheden beoogd wordt (de initiële bouwheer), die verantwoordelijk blijft voor de EPB-aangifte.**

We herinneren er ook aan dat u als bouwheer (aangever), conform het BWLKE, volledig verantwoordelijk bent voor het naleven van de EPB-procedures en –eisen.

Bij niet-naleving voorziet het BWLKE in administratieve geldboetes (artikelen 2.6.1 tot 2.6.4) en strafrechtelijke sancties (artikel 2.6.5).

Kennisgeving van wijziging van belanghebbenden

Overeenkomstig artikel 2.2.9 § 2 van de Ordonnantie van 2 mei 2013 houdende het Brussels Wetboek van Lucht, Klimaat en Energiebeheersing, bent u verplicht ons op de hoogte te brengen van elke wijziging van belanghebbende (aangever, architect en/of adviseur) door het daartoe bestemde formulier in te vullen. U vindt het door dit pad te volgen: www.environnement.brussels > Snelle toegang: Energieprestatie van gebouwen (EPB) > EPB-werken > Formulieren EPB-werken. De naam van het formulier is "Wijziging van de aangever / EPB-adviseur / architect".

Ondersteunende diensten voor de reglementering EPB-werkzaamheden:

Voor alle vragen over de EPB-procedures, de EPB-eisen, enz. kunt u terecht bij de verschillende ondersteunende diensten van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest.

De medewerkers van deze diensten hebben regelmatig contact met het LB.

Contact	e-mail	Telefoon	Doelpubliek
Dienst Facilitator Duurzame Gebouwen	facilitateur@leefmilieu.brussels	0800/ 85 775	Architecten EPB-adviseurs Professionelen
Urban.brussels	peb-epb@urban.brussels	/	Particulieren Professionelen
Cel Energie- Leefmilieu CBB	info@confederatiebouw.be	02/ 545 58 32	Bouwaannemers
hub.brussels	http://hub.brussels	02/ 422 00 20	Ondernemingen

Website:

Voor meer informatie over de reglementering EPB-werkzaamheden (Eisen en procedures, EPB-software, FAQ, wetgeving, ...):

www.leefmilieu.brussels > Snelle toegang : de energieprestatie van gebouwen (EPB) > EPB-werken.

AVIS DE COMMUNICATION DE DECISION PRISE EN MATIÈRE D'URBANISME

Application de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles Capitale du 25 avril 2019 réglant la forme ainsi que les procédés d'information et de mise à disposition des décisions prises en matière de permis d'urbanisme, de permis de lotir et de certificat d'urbanisme par le collège des bourgmestre et échevins, le fonctionnaire délégué et le Gouvernement

Un permis / certificat d'urbanisme / de lotir (1) relatif à
.....
.....(2) a été octroyé / refusé (3) par
.....(4) le (5).

La décision peut être consultée :

- auprès de l'administration communale du (date) au (date) entre (heure)
et (heure) à
..... (adresse) (6)
-(7)

Un recours en annulation peut être introduit devant le Conseil d'Etat à l'encontre de la décision, pour violation des formes soit substantielles, soit prescrites à peine de nullité, excès ou détournement de pouvoir, par toute partie justifiant d'un intérêt ou d'une lésion. Le Conseil d'Etat, section du contentieux administratif, peut être saisi par requête écrite, signée par l'intéressé ou par un avocat, dans les 60 jours de la prise de connaissance de la décision. Cette requête doit être adressée impérativement par pli recommandé en un original et 4 copies conformes à l'adresse du Conseil d'Etat, rue de la Science, 33 à 1040 Bruxelles. Le recours en annulation peut être accompagné d'une demande de suspension de l'exécution de la décision s'il existe une urgence incompatible avec le traitement de l'affaire en annulation. Dans ce cas, il faut joindre au recommandé 6 copies conformes de la requête.

Des précisions sur les modalités de recours figurent notamment aux articles 14, 14bis et 17 à 32 des lois sur le Conseil d'Etat coordonnées par l'Arrêté royal du 12 janvier 1973 ainsi que dans le Règlement de procédure et sur le site du Conseil d'Etat <http://www.raadvst-consetat.be/>.

Le présent avis est affiché du au

par (Nom, prénom) :

Signature :

BERICHT VAN MEDEDELING VAN DE BESLISSING INZAKE STEDENBOUW

Toepassing van het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 25 april 2019 tot bepaling van de vorm en van de procedures voor de bekendmaking en de terbeschikkingstelling van de beslissingen, genomen door het college van burgemeester en schepenen, de gemachtigde ambtenaar en de Regering inzake stedenbouwkundige vergunningen, verkavelingsvergunningen en stedenbouwkundige attesten

Een stedenbouwkundige vergunning / stedenbouwkundig attest / verkavelingsvergunning / verkavelingsattest
(1) met betrekking tot
.....(2) toegekend / geweigerd werd
(3) door (4) op (5).

De beslissing kan geraadpleegd worden :

- bij het gemeentebestuur op (datum) tussen (uur) en (uur) (6)
-(7)

Tegen deze beslissing kan door iedere partij die kan aantonen een belang of een nadeel te hebben, voor de Raad van State een beroep tot nietigverklaring ingesteld worden wegens overtreding van hetzij substantiële, hetzij op straffe van nietigheid voorgeschreven vormen, overschrijding of afwending van macht. Dit kan via een schriftelijk verzoek, ondertekend door de belanghebbende of door een advocaat, aanhangig gemaakt worden bij de Raad van State, afdeling Bestuursrechtspraak, binnen de 60 dagen na de kennisneming van de beslissing. Dit verzoek dient in 5 exemplaren (een origineel en 4 eensluitende kopieën) via aangetekend schrijven bezorgd te worden aan de Raad van State, Wetenschapsstraat 33 in 1040 Brussel. Bij het beroep tot nietigverklaring kan een aanvraag tot schorsing van de uitvoering van de beslissing gevoegd worden in het geval van een urgentie die onverenigbaar is met de behandeling van de zaak tot nietigverklaring. In dat geval dienen bij het aangetekend schrijven 6 eensluitende kopieën van het verzoekschrift gevoegd te worden.

Precieze gegevens over de modaliteiten van het beroep vindt u onder meer in de artikelen 14, 14 bis en 17 tot 32 van de wetten op de Raad van State, gecoördineerd bij koninklijk besluit van 12 januari 1973, in het reglement voor de procesvoering en op de website van de Raad van State <http://www.raadvst-consetat.be>.

Onderhavig bericht wordt uitgehangen van tot.....

door (naam + voornaam):

Handtekening: