

PROVINCIE BRABANT

GEMEENTE UKKEL

BIJZONDER PLAN VAN AANLEG

N^r 12 bis

BRONWEG

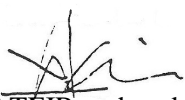
VOETWEG N^r 96

STEDENBOUWKUNDIGE
VOORSCHRIFTEN

Herziening van het B.P.A . Nr 12
goedgekeurd
bij K.B. van 16.10.54
(K.B. herz van 15.12.81)

B.P.A.	BLZ	DOCUMENT
12 bis		3

OPGEMAAKT DOOR DE DIENST STEDENBOUW VAN DE GEMEENTE UKKEL

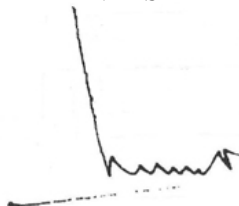


W. LATEIR arch. urb.

GEZIEN EN VOORLOPIG AANGENOMEN DOOR DE GEMEENTERAAD VAN UKKEL IN

ZITTING VAN 26.04.1990
OP BEVEL

DE GEMEENTESEKRETARIS



EDOUARD MEERT

DE VOORZITTER



ANDRE DERIDDER

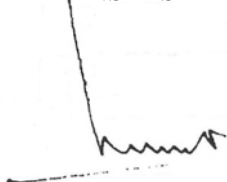
HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN DER GEMEENTE UKKEL VERZEKERT DAT ONDERHAVIG PLAN TER INZAGE VAN HET PUBLIEK NEERGELEGD IS GEWEEST IN DE DIENST VOOR STEDENBOUW 25 AUGUSTE DANSE STRAAT

VANAF 21.05.1990

TOT 19.06.1990

UKKEL DE 03.07.1990

OP BEVEL
DE GEMEENSTESEKRETARIS



EDOUARD MEERT

DE VOORZITTER



ANDRE DERIDDER

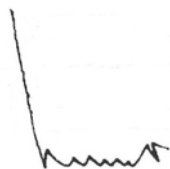
GEZIEN VOOR ADVIES DOOR DE OVERLEGKOMMISSIE IN ZITTING VAN

GEZIEN VOOR ADVIES DOOR DE COMMISSIE VAN ADVIES VOOR RUIMTLIJKE ORDENING VAN DE AGGLOMERATIE BRUSSEL DE 07.01.1991

GEZIEN EN DEFINITIEF AANGENOMEN DOOR DE GEMEENTERAAD VAN UKKEL IN
ZITTING VAN 21.02.1991

OP BEVEL

DE GEMEENSTESEKRETARIS



EDOUARD MEERT

DE VOORZITTER



ANDRE DERIDDER

Gezien om te worden gevoegd bij het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke
Executieve van 27 juni 1991

De Minister-President

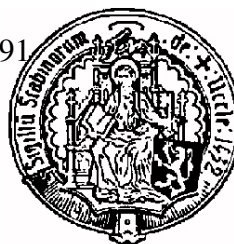
Voor eensluidend verklaard afschrift
De architect - diensthoofd

Charles PICQUE

s. F.GASPAR
g.

Voor eensluidend afschrift

UKKEL de 12.09.1991



DE BURGEMEESTER

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'André Derudder'.

André DERIDDER

WOORD VOORAF INTENTIES VAN HET PLAN

Het gewestplan van de Brusselse agglomeratie, definitief vastgesteld bij koninklijk besluit van 28.11.79 breidt het groengebied van het beukenbos Paridant uit over een groot deel van het BPA nr 12 goedgekeurd in 1954.

De voorschriften van het BPA nr 12 stemden dan ook niet meer overéén met het gewestplan waar ze toelaten :

- het bouwen in een groengebied van het gewestplan;
- de plaatselijke stedenbouwkundige kenmerken substantieel te wijzigen.

Een koninklijk besluit van 15.12.81 beslist het BPA nr 12 in herziening te stellen wegens tegenstrijdigheid met het gewestplan.

Het BPA nr 12 – Bronweg, goedgekeurd bij KB van 16.10.54 is in het Westen en het Noorden begrensd door het beukenbos, landschap geklasseerd bij KB van 19.04.77; ten Oosten door de percelen langs de Bronweg en ten Zuiden door de Groeselenbergstraat.

Dit BPA voorziet een verbreding tot 12m van de Groeselenbergstraat volgens een rooiplan goedgekeurd in 1930 (KB 05.09.30) met een bouwzone die 4m achteruit ligt ten opzichte van deze rooilijn. Het voorziet eveneens een verbreding tot 10m van het begin van de Bronweg en tot 15m verderop, met een bouwzone in achteruitbouw. Langs de Groeselenbergstraat laat het BPA een bouwhoogte van gelijkvloers + 3 verdiepingen + zadeldak toe, hetzij 12m onder kroonlijst en langs de Bronweg een bouwhoogte van gelijkvloers + 1 verdieping + zadeldak.

Een voorontwerp van BPA nr 12 bis werd vooreerst onderworpen aan een officieus openbaar vóóronderzoek van 30 dagen, vervolgens voorgelegd voor advies aan de verschillende instanties die tussenbeide komen bij de goedkeuringsprocedure van het definitief ontwerp.

Tot besluit van deze inleidende procedure heeft de Gemeenteraad in zitting van 26 oktober 1989 het volgende beslist :

Aangezien de voorontwerpschets van 5 november tot en met 4 december 1984 onderworpen werd aan een officieus vóóronderzoek van 30 dagen;

Gelet op het resultaat van het onderzoek, opgenomen in het PV van de Overlegcommissie van 29 oktober 1986;

Gelet op het advies van de Commissie van Advies van 4 februari 1985;

Gelet op het advies van het Agglomeratiecollege van 31 juli 1985;

Gelet op het advies van de Overlegcommissie van 29 oktober 1986;

Gelet op de synthesesetabel – resultaat van het onderzoek door de subcommissie voor stedenbouw op 9 oktober 1989;

Op uitnodiging van het College;

Besluit éénparig:

1° De breedte van 5m van de huidige weg is voldoende en stemt overeen met de normen van de brandweerdiensten. Bovendien bestaat er in deze weg van 50m lang, een manoeuvreerimte (15m X 10m);

2° Het kenmerk van ééngezinswoningen van de zone moet behouden blijven;

3° De bouwhoogte moet beperkt worden tot gelijkvloers + 1 verdieping + dak;

4° Het voorontwerp moet herzien worden door de inplanting van ééngezinswoningen te voorzien :

- 1 alleenstaande villa volgens de bouwvergunning verleend aan M Dupont op 19 September 1989
- 1 alleenstaande villa ingeplant bij de grens van het groengebied;
- 1 driegevelwoning, mandeling met het nr 104 Groeselenberg;

5° Een uitbreidingszone moet voorzien worden voor de bestaande woningen nrs 102, 104 en 108 Groeselenberg;

Aldus gedaan en beraadslaagd in openbare zitting.

STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

0.0 ALGEMENE BEPALINGEN

Dit plan vervangt het BPA nr 12 goedgekeurd bij koninklijk besluit van 16.10.54. Alle vorige voorschriften worden afgeschaft en vervangen door de bepalingen van het onderhavig plan.

De hiernavolgende algemene bepalingen zijn van toepassing op al de zones van het BPA nr 12 bis, voor zover ze niet in tegenspraak zijn met de bijzondere voorschriften die voor de verschillende zones van het plan voorzien zijn.

0.1 DE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN vullen de grafische bepalingen van de

plannen aan en bepalen ze nader. Ze omschrijven bovendien de bedoelingen die niet op het bestemmingsplan voorkomen omdat ze weinig vatbaar zijn om grafisch voorgesteld te worden.

In geval van tegenspraak tussen de grafische en schriftelijke voorschriften, primeren de grafische bepalingen op de teksten.

Behoudens tegenstrijdige bepalingen in het onderhavig plan zijn de algemene bouwreglementen van de Gemeente Ukkel en van de Agglomeratie Brussel van toepassing.

0.2 ELK GEBOUW moet verplichtend aangesloten worden aan de openbare riolering. Indien dit om een bijzondere reden niet mogelijk is moet het uitgerust worden met een vetstoffenafscheider, een septische put en een of meer verliesputten.

In geval de grondbezetting van het ontworpen gebouw, inbegrepen de ondoordringbare verhardingen (terrassen, toegangswegen...) 300m² overschrijdt, dan moet het regenwater afgevoerd worden langsheen een stuwbecken waarvan het uitvoeringsplan dient goedgekeurd door de gemeentelijke technische diensten.

0.3 NETTO-VERHOUDING VLOER/TERREIN (V/T)

Voor het berekenen van het netto V/T zijn de volgende bepalingen van toepassing :

INDICE V

Aanduiding van de vloeren waarvan de oppervlakte in V dient opgenomen te worden. De beste aanduiding is deze welke resulteert uit het totaal van de vloeren die bevat zijn in alle volumes die kunnen gesloten worden en bovengronds gelegen zijn.

De vloeroppervlakten moeten gemeten worden vanaf de buitenzijde van de gevels (bruto oppervlakte van de vloeren).

Voor de verdiepingen die gedeeltelijk ondergronds gelegen zijn, wordt de vloeroppervlakte berekend evenredig met het gedeelte van de verdieping boven de grond.

Voor de zoldervloeren wordt slechts het gedeelte met een vrije hoogte van 2,20m in aanmerking genomen.

INDICE T

Deze aanduiding bestaat uit de netto oppervlakte van het kadastraal perceel.

0.4 GARAGES

Er zal minstens 1 garage per woongelegenheid voorzien worden.

Men raadplege de ministeriële omzendbrief van 17 juni 1970, betreffende de eis om bij bouwwerken parkeerruimte te scheppen en de omzendbrief nr 27.2 van 25 juni 1970 – ondergrondse garage – toegang tot de openbare weg of elke andere omzendbrief die deze wijzigt en van toepassing is bij het indienen van de aanvraag tot bouwen.

0.5 PUBLICITEIT

In het algemeen is elke vorm van publiciteit verboden binnen de omtrek van onderhavig bijzonder plan van aanleg. Het is dus verboden om affiches op te hangen of te behouden evenals om het even welk ander middel voor reclame of visuele publiciteit aan te wenden zoals bijvoorbeeld, elke vorm van lichtreclame, afsluitingen met reclamepanelen, publiciteitspanelen op gevels enz.

- 0.6 DE BESTAANDE BEPLANTINGEN moeten behouden blijven overeenkomstig de invoegende reglementering.
 Bij het vrijwaren van de beplantingen moet in ieder geval de voorkeur verleend worden aan deze die de uitrustingen en gebouwen onttrekken aan het zicht vanaf de openbare wegen, openbare ruimte en belendende eigendommen.
 Tijdens de ganse duur van de werf, dienen de bomen afgeschermd te worden door een afsluiting welke alle wagenverkeer of stapelen van materialen onder de kruin van de bomen moet verhinderen.
 De mechanische grondwerken moeten gebeuren buiten de omtrek van de kruin van de bomen.
 Indien de bouwwerken verplichten in de buurt van de bomen te komen (v.b. doorgang van een leiding) is enkel het graven met de hand, waarbij men onder de wortels doorgaat, toegelaten.
Het vellen van hoogstammige bomen (t.t.z. elke boom waarvan de stam op 1 meter hoogte minstens 20 cm omtrek heeft en die minimum 3,50m hoog is) voor het even welke reden, moet het voorwerp uitmaken van een voorafgaande toelating van het College van Burgemeester en Schepenen.
 Dit laatste kan verplichten om binnen de acht maand een inlandse hoogstam te planten.
- 0.7 BIJZONDERE REGELEN VAN OPENBAARMAKING EN OVERLEGCOMMISSIE
 De voorschriften van het onderhavig bijzonder plan bepalen in welke gevallen het onderzoek van de vergunningsaanvragen onderworpen wordt aan de regelen van openbaarmaking voorzien in het koninklijk besluit van 5 november 1979 tot bepaling, wat het Brussels Gewest betreft, van de speciale regelen van openbaarmaking die moeten worden nageleefd inzake sommige bouw- en verkavelingsaanvragen en houdende instelling, voor elke gemeente van het Brusselse Gewest, van een overlegcommissie voor plaatselijke ordening.
 Elke aanvraag tot afwijking in toepassing van artikel 51 van de wet van 29 maart 1962, wordt onderworpen aan de bijzonder regelen van openbaarmaking.
- 0.8 BESTEMMING VAN DE ZONES :
 Het territorium bestreken door het BPA 12 bis omvat bebouwbare zones, niet-bebouwbare zones en wegen.
 De bebouwbare zone omvat :
 1.0 het woongebied in open en halfopen bebouwing
 De niet-bebouwbare zones zijn onderverdeeld in :
 2.0 Achteruitbouwzone
 3.0 Tuinzone
 4.0 Groengebied met een overgangszone
 5.0 Wegen
- 1.0 WOONGEBIED IN OPEN EN HALF-OPEN BEBOUWING
- 1.1 BESTEMMING EN WONINGDICHTHEID
 Deze zone is uitsluitend bestemd voor ééngezinswoningen in open en half-open bebouwing. Elke andere bestemming is er verboden, behalve een beroepsactiviteit van de bewoner voor zover deze activiteiten geen burenhinder veroorzaken (handelshuizen en maatschappelijke zetels van maatschappijen zijn verboden) en op voorwaarden dat ze niet de 40m² vloeren per woning overschrijden. Vergroting van deze oppervlakte kan slechts worden toegestaan om behoorlijk gerechtvaardigde sociale of economische redenen, voor zover de plaatselijke omstandigheden dit mogelijk maken zonder de woonfunctie in het gedrang te brengen en nadat de handelingen en werken aan speciale regelen van openbaarmaking werden onderworpen.
- 1.2 INPLANTING
 De gebouwen worden opgericht aan de bouwlijn in achteruitbouw, alleenstaand of in dubbelwoning (3 gevels).

De bebouwbare zones stemmen overeen met de omtrek van de rode zones op het plan mits naleving van een zijdelingse bouwvrije zone van minimum 3m met $l = \frac{H}{2}$ (L = minimum 3m; H = hoogte onder kroonlijst ten opzichte van het natuurlijk niveau van de grond ter hoogte van de mandelige grens).

1.3 BOUWHOOGTE

De maximum bouwhoogte is één (1) verdieping op het gelijkvloers hetzij twee (2) bouwlagen of een hoogte van 7m maximum tot de bovenrand van de kroonlijst.

De hoogte aan de nok is beperkt tot 13m.

Bijgebouwen worden slechts toegelaten met één enkele bouwlaag.

Voor de dubbelwoningen geven de bouwaanvragen een gedetailleerd beeld van de voorziene schikkingen om de mandelige muren te harmoniseren, om zichtbare mandelige muren te vermijden, om de daken en de kroonlijsten aan te sluiten, de schouwen samen te voegen, enz.

1.4 DAKEN

In het algemeen hebben de daken twee of meer hellingen. De helling van de dakvlakken mag schommelen tussen 30° en 45°.

Het volume onder het dak is bewoonbaar op één enkel niveau en voor de goede inrichting van de dakruimte kunnen dakkapellen, dakvlakramen en glasvlakken toegelaten worden.

De dakkapellen zijn toegelaten à ratio van maximum 2 per vijf strekkende meter dakvlak. Ze zijn maximum 1,60m breed en de afstand tussen de dakkapellen onderling evenals deze tot de buitenrand van het dak is minimum 1m.

Terrassen zijn eveneens toegelaten op voorwaarden dat ze volledig in het volume van het dak ingebouwd zijn en dat de terrasbreedte niet groter is dan 2/3 van de breedte van het dakvlak met een maximum van 4m per terras.

1.5 UITZICHT EN MATERIALEN

Er wordt geen enkele beperking opgelegd in het gebruik van materialen voor het bouwen. De materiaalkeuze is echter onderworpen aan het respect van de harmonie en de esthetiek van de omringende gebouwen. De daken worden uitgevoerd in natuurlijke of kunstmatige materialen van een gelijkaardige kleur als het merendeel van de daken van de naburige gebouwen.

2.0 ACHTERUITBOUWZONE

De achteruitbouwzone is een bouwvrije zone waarvan de minimum diepte bepaald wordt door het plan. Ze is bestemd voor beplanting, behalve de oppervlakten voorbehouden voor de toegang tot het gebouw.

De inrit naar de garages mag niet breder zijn dan de garagepoort en het gazon of beplante oppervlakte mag niet kleiner zijn dan 3/5 van de totale oppervlakte van de zone.

De afritten naar de garages in de achteruitbouwzone worden enkel toegelaten met een helling van 4% maximum, te beginnen op gelijke hoogte met het voetpad aan de straat en over een afstand van 5m vanaf de rooilijn.

De aanleg van de achteruitbouwzone moet op schaal 1/50 aangeduid worden op de plannen van de bouwaanvraag.

Muurtjes zijn toegelaten aan de straatzijde en ze hebben een maximum hoogte van 30cm.

De scheidingsgrenzen tussen eigendommen mogen beplant worden met een levende haag, met uitsluiting van elke andere vorm van afsluiting.

3.0 TUINZONES

Het privé groengebied is een zone uitsluitend voorbehouden voor landschappelijke aanleg voor privé gebruik, bestemd tot lusttuin of groentenhof.

De belangrijke wijzigingen aan het reliëf van het terrein, de vermeerdering van de oppervlakte waterdichte groundbekledingen en elke ondergrondse constructie waarbij de grondlaag minder dan 60cm dik is, zijn verboden.

Deze zone omvat beplantingen, grasperken, groententuinen, terrassen.

Per perceel wordt de bouw van een tuinhuisje van maximum 6m² en met een hoogte aan de kroonlijst van maximum 2m toegelaten. Het verplichte zadeldak heeft twee hellingen van maximum 30°. Het wordt ingeplant op minimum 2m van de perceelsgrenzen.

De bouwvergunning is onderworpen aan het behoud of de aanleg van beplantingen en tuinen in overeenstemming met de omvang van het te bouwen geheel.

Een plan van de tuinaanleg moet bij de bouwaanvraag gevoegd worden (minimumschaal van het plan : 1/100). Dit plan moet vermelden :

- de hoogtelijnen
- de wijzigingen aan het reliëf
- de bestaande en ontworpen gebouwen
- de inplanting van de bomen, hun soort, hun afmeting (omtrek van de stam op 1m van de grond) diameter van de projectie op de grond van de kruin, de bomen die behouden blijven en deze die moeten geveld worden.
- de te verwezenlijken aanplantingen.

De afsluitingen op de mandelige grenzen worden gevormd door levende hagen van maximum 1,90m hoog en gesteund met gladde draad of met metalen netwerk. De afsluitingen in hout zijn eveneens toegelaten.

4.0 GROENGEBIEDEN

De groengebieden zijn bestemd voor het behoud, de bescherming en de regeneratie van het natuurlijke milieu. Ze zijn voornamelijk bestemd voor het behoud en de vernieuwing van de beplantingen die de essentiële elementen van het landschap vormen; ze worden onderhouden of aangelegd ten einde hun wetenschappelijke waarde te waarborgen of hun sociale functie te vervullen.

Enkel die handelingen en werken die strikt noodzakelijk zijn voor hun bestemming, of rechtstreeks complementair aan hun sociale functie, zonder dat de eenheid van deze zones of hun wetenschappelijke of opvoedkundige en esthetische waarde daarbij in het gedrang wordt gebracht, mogen toegestaan worden.

Behalve voorafgaande toelating is het verboden :

- om het even welke grond- of bouwwerken, opgravingen, sonderingen uit te voeren, putten te graven of in het algemeen, alle werken van aard om het uitzicht van het terrein of van de beplantingen te wijzigen;
- op enigerlei wijze de afvloeiing van het water in het landschap te wijzigen en om het even welke substantie van aard om de zuiverheid van het water te bezoedelen en op die wijze de samenstelling van de fauna en de flora te beïnvloeden, in de waterlopen te storten of af te voeren in de ondergrond via verliesputten;
- de bomen en planten om te hakken, te vernielen, te ontwortelen of te beschadigen. In het raam van het normaal onderhoud van het groengebied zullen geplande kappingen of wederaanplantingen van bomen vooraf aan het advies van de Plantsoendienst onderworpen worden;
- tenten op te slaan en om het even welke installatie (vaste, mobiele of demonteerbare, voorlopige of definitieve) die als schuilhuisje of woning dient, op te stellen;
- papier, lege verpakkingen, om het even welk afval of vuilnis achter te laten of weg te gooien;
- om het even welk voertuig te parkeren.

4.1 OVERGANGSZONE

Bij de aanvraag van de verkavelingsvergunning mag een overgangszone van 12m diepte voorzien worden in het groengebied.

Met dit doel zal een volledige studie opgesteld worden van de bestaande beplantingen met aanduiding van de inplanting van de bomen, de omtrek van de stam op 1m boven de grond, de projectie van de kruin op de grond en de boomsoort, evenals een verslag over hun phytosanitaire staat.

De inventaris van de bomen omvat alle bomen met een omtrek van meer dan 60cm die op het terrein moeten genummerd en gelokaliseerd worden. Deze lokalisaties en de overeenstemmende nummering moeten op een kaart met een minimumschaal van 1/250 overgebracht worden. De inventarisgegevens, hetzij het nummer van de boom, zijn botanische soort, zijn omtrek op 1m boven de grond en zijn sanitaire toestand moeten opgenomen worden in een tabel die bij de studie gevoegd wordt.

Uit de phytosanitaire en bosbouwkundige evaluatie moet blijken welke bomen moeten behouden blijven en welke mogen gekapt worden om de uitdunningen in de overgangszone te verwezenlijken. Het College van Burgemeester en Schepenen kan het verlenen van de vergunning aan precieze voorwaarden onderwerpen om de private groengebieden te herbeplanten.

5.0 WEGEN

Het BPA 12 bis schaft de volgende rooiplannen af en vervangt ze door de bestaande rooilijn :

- Bronweg (rooilijn van het BPA nr 12 – K.B. van 16.10.54)
- Groeselenberg : rooilijnen goedgekeurd bij K.B. van 05.09.30 en van 08.12.24 voor het gedeelte van de Groeselenberg begrepen in het BPA nr 12 echter met behoud van een grondinname om het voetpad tot 2,50m te verbreden.

Deze grondinname, noodzakelijk voor het verbreden van het voetpad en af te staan aan de Gemeente, zal in de aanvraag om verkavelingvergunning voorzien worden.

In het algemeen moet de aanleg van de wegen de grootste aandacht schenken aan het zogenaamd traag verkeer (voetgangers, fietsers, minder-validen) en moet het vlotte verloop, het genoeg en de veiligheid van dit verkeer nastreven.

Het plaatsen van verkeersborden, telefooncellen, bomen of om het even welk ander stadsmobilair op de voetpaden moet het voetgangers-, kinderwagens- en invaliedenwagentjesverkeer respecteren door hun een vaste vrije doorgang van minimum 1,50m te laten.

Alle handelingen en werken, behalve deze vrijgesteld van de bouwvergunning voor het verwezenlijken van de uitrustingen van de wegen, worden onderworpen aan de speciale regelen van openbaarmaking.