

**BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST  
GEMEENTE UKKEL**

-

**BBP 28ter – Avijlplateau**

Stedenbouwkundige voorschriften

-

27 maart 2009

**BOA**

## DOCUMENTEN DIE HET BBP UITMAKEN

Het huidige Bijzondere Bestemmingsplan omvat:

- A. Bundel met nota's en verslagen
  - B. Stedenbouwkundige voorschriften**
  - C. Begeleidingsmaatregelen
  - D. Foto-overzicht
  - E. Plannen
1. blad nr. 1, het liggingsplan;
  2. blad nr. 2, het plan van de bestaande rechtstoestand;
  3. blad nr. 3, het plan van de bestaande feitelijke toestand;
  4. blad nr. 4, het schema van de bestemmingen;
  5. blad nr. 5, de perimeter van het onteigeningsplan

Bij het BBP wordt een milieueffectenverslag gevoegd.

# INHOUD

<b>0.</b>	<b>ALGEMENE OPZET VAN HET PLAN</b>	<b>04</b>
0.1.	OPZET VAN HET PLAN	04
0.2.	BIJZONDERE MAATREGELEN VOOR EEN DUURZAME ONTWIKKELING	06
<b>1.</b>	<b>ALGEMEEN</b>	<b>06</b>
1.1.	ALGEMEEN	06
1.2.	BEPERKENDE MAATREGELEN	06
1.3.	REGLEMENTERINGEN EN BEPALINGEN	06
1.4.	VERWIJZINGEN	06
1.5.	STEDENBOUWKUNDIGE VERGUNNINGEN EN/OF ATTESTEN EN/OF VERKAVELINGSVERGUNNINGEN	08
1.6.	RECLAME	08
1.7.	PARKEERPLAATSEN	08
1.8.	VRIJWARINGSCLAUSULE	08
1.9.	TOEGANG VOOR PERSONEN MET EEN BEPERKTE MOBILITEIT (PBM)	08
<b>2.</b>	<b>BOUWGEBIEDEN</b>	<b>09</b>
2.1.	WOONGEBIEDEN	09
2.1.1.	Bestemmingen	09
2.1.2.	Ligging en esthetiek van de bouwwerken	09
2.1.3.	Koeren, tuinen en inspringstroken	09
<b>3.</b>	<b>OPENBARE RUIMTEN</b>	<b>13</b>
3.1.	INRICHTING VAN DE WEGEN	13
3.2.	OPENBARE PLEINEN	13
3.3.	TOEGANGSWEGEN	13
3.4.	GEBIEDEN VOOR GROENE RUIMTEN	14
3.4.1.	Algemene overwegingen	14
3.4.2.	Paden	14
3.4.3.	Groene ruimten type A	14
3.4.4.	Groene ruimten type B	14
3.4.5.	Groene ruimten type B'	15
3.4.6.	Groene ruimten type C	15

## **NIET REGLEMENTAIRE ALGEMEENHEDEN**

Het BBP wordt van een document "Begeleidingsmaatregelen" vergezeld, dat de maatregelen opneemt die deel uitmaken van de doelstellingen maar formeel niet in het Plan of onderhavige stedenbouwkundige voorschriften kunnen worden geïntegreerd.

### **0. ALGEMENE OPZET VAN HET PLAN**

#### **0.1. OPZET VAN HET PLAN**

Het Plan beoogt algemeen de verstedelijking van de site van het Avijlplateau, in overeenstemming met de bedoelingen van de gemeente die er een wijk met een gemengd karakter wenst uit te bouwen met sociale woningen en middelgrote woningen om jonge gezinnen met een bescheiden inkomen de mogelijkheid te bieden in Ukkel te wonen, in het verlengde van de bestaande bebouwing op het grondgebied waarop het Plan betrekking heeft en in de omgeving daarvan.

Om een zonerings te vermijden waarbij de sociale woningen worden gescheiden van de middelgrote woningen en/of privé-woningen, voorziet het Plan verschillende typologieën, van eengezinswoning tot collectief woongebouw, verdeeld over het volledige grondgebied waarop het Plan betrekking heeft.

Deze verdeling bevestigt bovendien de wil om de groene ruimten met hun recreatieve, landschaps-, sociale en/of halfnatuurlijke bestemming te behouden en/of te ontwikkelen.

Het verkeersnet beoogt in het bijzonder de bevordering van de niet-gemotoriseerde mobiliteit door de aanleg van residentiële wegen, voetgangerswegen, fietspaden en fietsenstallingen, voorzieningen die de mobiliteit van Personen met een Beperkte Mobiliteit (PBM) moeten bevorderen.

#### **0.2. BIJZONDERE MAATREGELEN VOOR EEN DUURZAME ONTWIKKELING**

De gemeente wenst een project op te zetten voor de aanmoediging van duurzame ontwikkeling.

De aanvragen voor bouwvergunningen en stedenbouwkundige attesten en/of verkavelingsvergunningen zullen bijzondere voorstellen bevatten voor de verwezenlijking van deze duurzame ontwikkelingsdoelstelling van het BBP door bij voorbeeld te verwijzen naar de volgende mogelijkheden:

- Voorziening, per bouwwerk of bouwgroep, van een hemelwaterput om in het bijzonder een overbelasting van het rioleringsnet te vermijden;
- Mandelige aanplanting in de gebieden voor koeren en tuinen en/of achteruitbouwzones, van hagen met een minimum van 70% aan inheemse soorten;
- Gebruik van duurzame en ethisch verantwoorde bouwmaterialen;
- Gebruik van gevelmaterialen met een hoge geluidsabsorptiecoëfficiënt;
- Hergebruik van hemelwater voor de doorspoeling van sanitair ;
- Voorziening van in het dak ingebouwde zonnecollectoren voor de verwarming van ten minste het sanitaire water in de woningen;
- Alle platte niet-toegankelijke daken zullen ten minste volgens het principe van de extensieve groendaken worden beplant, in overeenstemming met de installatie van zonnepanelen en hun toegang voor onderhoud;
- De normen die gelden in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest en in het bijzonder met betrekking tot de thermische isolatie van gebouwen, blijven van toepassing. Er moet echter een bijzondere inspanning worden geleverd

- inzake energiebesparing, met idealiter de bevordering van passieve bouwwerken;
- Bij de inrichting van de wegen zal niet-gemotoriseerde mobiliteit vooropstaan dankzij de aanleg van voorzieningen en inrichtingen die de gebruiksvriendelijkheid, het comfort en de veiligheid van voetgangers, fietsers en PBM beogen;
  - Reflectie omtrent de implementering van niet-vervuilende energieopwekkende systemen;
  - Reflectie omtrent het gebruik van hernieuwbare brandstoffen;
  - Reflectie omtrent de uitwerkingsmogelijkheid van een warmtekrachtkoppelingssysteem en/of een gecentraliseerde verwarmingsketel.

Deze voorstellen zullen verder worden uitgediept in een nota die aan de aanvraag voor een bouwvergunning en/of stedenbouwkundig attest en/of verkavelingsvergunning wordt gehecht.

De hoger beschreven bijzondere maatregelen worden eventueel gepreciseerd in de artikelen van deze voorschriften.

# **1. ALGEMEEN**

## **1.1. ALGEMEEN**

Deze voorschriften beschrijven uitvoerig de inrichtingsmaatregelen die grafisch op de plannen worden voorgesteld en vullen ze aan; ze verduidelijken bovendien de voorzieningen die niet op de plannen worden aangeduid, omdat ze zich niet lenen tot een grafische voorstelling.

## **1.2. BEPERKENDE MAATREGELEN**

Zonder afbreuk te doen aan de conformiteit van de stedenbouwkundige vergunningsaanvraag, stedenbouwkundig attest of verkavelingsvergunning met de geldende voorschriften m.b.t. bebouwing en inrichting van het grondgebied, kan de overheid de aflevering van de vergunning doen afhangen van:

- enerzijds, de naleving van esthetische voorwaarden, in het bijzonder met het oog op de architecturale eenheid, de eerbiediging van het architecturale ritme van de gevels, het behoud van het perspectief, de behandeling van de daken, alsook de aard van het gevelmateriaal die aan de beste kwaliteitsnormen dienen te voldoen. De keuze van de muurbekleding van de gevels dient een unitair architecturaal geheel te vormen. De stedenbouwkundige aanvragen dienen meer precies, het gebruik van hout te bevoordelen voor het schrijnwerk van de vensters in het microkader van de Avijlweg en van de Berg van Sint-Job.
- anderzijds, de eerbiediging van de voorwaarden inzake hygiëne en de rust van de omgeving, de stabiliteit van de bouwwerken, alsook de brandbeveiliging;
- tot slot, van bijzondere voorwaarden met het oog op de verwezenlijking van de gewenste duurzame ontwikkelingsdoelstellingen in het kader van dit Plan;
- de studie van de nood om een draineerbuis te plaatsen langs de kelders van de gebouwen aan weerszijden van de stortplaats (zone van de Oude Molenstraat).

Elke vraag van stedenbouwkundige vergunning zal vergezeld worden van een evaluatie en van systemen om de herinsijpeling van oppervlaktewater te verzekeren en/of het inrichten van stormbekkens evenredig aan het overwogen programma.

## **1.3. REGLEMENTERINGEN EN BEPALINGEN**

Deze voorschriften wijken niet af van de diverse geldende wettelijke reglementeringen en richtlijnen, tenzij hierna anders bepaald. Met de uitzondering van de voorschriften van dit Plan in het bijzonder m.b.t. ligging, volume en de esthetiek van de bouwwerken, zijn de reglementeringen inzake bebouwing van toepassing.

De algemene en bijzondere voorschriften, evenals de woordenlijst van het geldende Gewestelijk Bestemmingsplan (GBP) blijven van toepassing binnen de perimeter van het Plan. De huidige voorschriften verduidelijken eventueel de maximaal toegestane oppervlakte in verhouding tot de bijzondere structuur van de wijk en het omliggende kader.

## **1.4. VERWIJZINGEN**

Het Plan en de voorschriften vermelden de huisnummers die horen bij de kadasterpercelen. In geval van een wijziging aan deze nummering of het kadasterplan zal alleen de nummering op het Plan dienst doen voor de interpretatie van de stedenbouwkundige voorschriften.

De grafische voorstelling heeft voorrang op de geschreven voorschriften voor de interpretatie van de stedenbouwkundige voorschriften.

Op het Plan worden de belangrijkste bestaande bomen louter ter indicatie aangegeven.

## **1.5. STEDENBOUWKUNDIGE VERGUNNINGEN EN/OF ATTESTEN EN/OF VERKAVELINGSVERGUNNINGEN**

Om de goede inrichting van de plaatsen te verzekeren, zal de bouwer verplicht en tegelijk met de stedenbouwkundige en/of verkavelingsvergunning, de plannen voor de inrichting van de tuinen en de achteruitbouwzones indienen, met inbegrip van ten minste de plannen voor de inrichting, beplanting, nivellering, de toegangsgebieden, de aanduiding van de ondoorlatende gebieden, op een schaal van ten minste 1/200°.

## **1.6. RECLAME**

Commerciële reclameborden zijn verboden.

## **1.7. PARKEERPLAATSEN**

### **1.7.1. Algemeenheden**

Parkeerplaatsen worden streng beperkt binnen de perimenter van de wegengebieden en in de landschappelijke parkeerzones.

Anderzijds is de uitvoering van garages in de gebouwen, met de uitzondering van de gebouwen langs de Oude Molenstraat, ten strengste verboden.

De voorziening van ondergrondse parkeerplaatsen wordt strikt beperkt binnen de perimeters aangeduid op het Plan, met 1 of meer niveaus.

### **1.7.2. Landschappelijke parkeerzones**

Deze zones zijn in principe voorbehouden tot de creatie van parkeerruimte voor de inwoners.

De inrichting van deze zones zal rekening houden met integratie in het landschap en zal bijvoorbeeld ruimten bevatten die beplant zijn met hoogstammige bomen, hagen, struiken, enz. Bufferruimtes tussen de zones met koeren en mandelige tuinen en de parkeerzones zijn verplicht op een diepte van minimum 3 meter.

In geval van niet-bestemming als landschappelijke parkingruimte, zullen deze zones bestemd worden als groene ruimten type C, conform art. 3.4.6

## **1.8. VRIJWARINGSCLAUSULE**

De bestaande gebouwen waarvan de wettelijk toegelaten en/of geoorloofde ligging en/of bestemming niet strookt met de voorschriften van het Plan kunnen worden gevrijwaard voor zover ze het residentiële karakter van de wijk niet aantasten.

De gebouwen waarvan de plaatsing en/of de wettelijk toegestane en/of geoorloofde bouwhoogten niet met de voorschriften van het Plan stroken, kunnen het voorwerp uitmaken van renovatie- en/of transformatie- en/of uitbreidingswerken binnen de grenzen van de toelaatbare bouwhoogte en oppervlakte nadat de handelingen en werken aan bijzondere maatregelen van openbaarmaking zijn onderworpen.

## **1.9. TOEGANG VOOR PERSONEN MET EEN BEPERKTE MOBILITEIT (PBM)**

De gelijkvloer van alle gebouwen zal toegankelijk zijn voor personen met een beperkte mobiliteit (PBM).

Er kan evenwel van deze verplichting worden afgeweken voor zover de voorwaarden voor de inrichting van de plaatsen daartoe nopen.

Het college van burgemeester en schepenen staat deze afwijking toe.



## 2. BOUWGEBIEDEN

### 2.1. WOONGEBIEDEN

#### 2.1.1. Bestemmingen

Deze gebieden zijn bestemd voor de bouw van woningen:

- eengezinswoningen (gebouwen met 2 bouwlagen) bestemd voor de uitvoering van één woning per gebouw;
- tweegezinswoningen (gebouwen met 3 bouwlagen) in principe bestemd voor de uitvoering van twee woningen per gebouw;
- meergezinswoningen (de nieuwe gebouwen gelegen langs de Oude Molenstraat en op de helling ten noorden van het Plateau ) bestemd voor de uitvoering van meerdere woningen per gebouw.

Binnen de toegestane bouwhoogten kunnen de tweegezinswoningen echter worden omgevormd tot eengezinswoningen voor de uitvoering van zeer grote woningen voor talrijke gezinnen.

In deze zones kunnen handels er worden toegelaten op volgende voorwaarden :

- De oppervlakten zijn beperkt tot 150m<sup>2</sup> per gebouw als toevoeging bij de - belangrijkste- woonbestemming;
- Deze bestemmingen zijn beperkt tot de gelijkvloers;

Administratieve activiteiten kunnen er worden toegestaan onder de volgende voorwaarden:

- De oppervlakte wordt beperkt tot 75m<sup>2</sup> per gebouw als aanvulling op de hoofdbestemming als woning.

De voorzieningen van collectief belang en/of van openbare diensten kunnen er worden toegestaan onder de volgende voorwaarden:

- De oppervlakte wordt beperkt tot 250m<sup>2</sup> per gebouw als aanvulling op de hoofdbestemming als woning;
- Deze bestemmingen worden beperkt tot het gelijkvloers

Het Plan geeft ook een gebouw aan waarin de vestiging van een inrichting van collectief belang en/of openbare dienst toegelaten is, op een oppervlakte van maximum 500m<sup>2</sup>. Deze zone is, in principe, bestemd voor de bouw van een inrichting die voorbehouden is aan de inwoners van de buurt.

#### 2.1.2. Ligging en esthetiek van de bouwwerken

De inplanting en de esthetiek van de gebouwen dient het « bestaand en lokaal » karakter van de woningen in de zone van de Berg van Sint-Job en de Avijlweg te respecteren. Ze dient het monolithisch aspect van de gebouwen in de overige zones te vermijden.

#### ***Rooilijn***

De rooilijn is de grens tussen het privé-domein en het openbaar domein. Insprongen op de rooilijn op het gelijkvloers en insprongen of uitsprongen op de verdiepingen kunnen dynamiek brengen in de architectuur. In geval van een insprong op het gelijkvloers beantwoordt het onbebouwd gebied aan de voorschriften voor het gebied voor koeren en tuinen, of de inspringstrook naargelang de situatie.

### **Bouwlijn**

De bouwlijn geeft de bouwgrens van de gevels aan. De bouwlijn is bindend. Insprongen op het gelijkvloers op de bouwlijn en insprongen of uitsprongen op de verdiepingen kunnen dynamiek brengen in de architectuur.

In geval van een insprong op het gelijkvloers beantwoordt het onbebouwde gebied aan de voorschriften voor het gebied voor koeren en tuinen, of de inspringstrook naargelang de situatie.

### **Uiterste bouwgrens**

Het Plan geeft de maximumgrens van de achter- en/of zijgevels van de hoofdgebouwen aan.

Insprongen en/of uitsprongen aan de achtergevels kunnen worden toegestaan over een diepte van maximaal 1,00m.

In dat geval wordt de behandeling van de mandelige muur verzekerd door de aanvrager en is deze in overeenstemming met de hoofdgevels.

### **Vrijwaringsclausule**

Zie Art 1.8.

### **Commerciële uitdrukking**

Zonder voorwerp

### **Hoogte van de gebouwen**

De hoogte van de gebouwen wordt bepaald in het Plan door het beperkte aantal bouwlagen dat wordt toegestaan, het dak niet inbegrepen.

Het aantal bouwlagen is het grootste aantal horizontale oppervlakken, of gelijk te stellen oppervlakken, die ieder verticaal snijvlak in het gebouw snijden.

Het aantal bouwlagen wordt berekend vanaf en met inbegrip van het laagste gelijkvloers tot de hoogste verdieping, het dak niet inbegrepen.

Alleen één bouwlaag minder kan worden toegestaan.

De volgende omzettingstabel is daarbij van toepassing:

Aantal bouwlagen (dak niet inbegrepen)		beperkte gevelhoogte
2 bouwlagen (2)	(gelijkvloers+1 verdieping)	7,00 m
2 bouwlagen (2')	(gelijkvloers+1 verdieping)	7,00m
3 bouwlagen (3)	(gelijkvloers+2 verdiepingen)	10,00 m
3 bouwlagen (3')	(gelijkvloers+2 verdiepingen)	10,00 m
4 bouwlagen (4)	(gelijkvloers+3 verdiepingen)	13,00 m

De hoogte wordt gemeten vanaf de voet van de gevelmuur die zich op het laagste punt van het terrein bevindt, tot de bovenrand van de gevel (dit is de snijding van het gevelvlak met het dakvlak, of de hoogte van de akroteriemuur bij een plat dak), behalve loodrecht op een garagepoort.

Bovendien mag de toegangsdrempel niet hoger zijn dan 30 cm t.o.v. het niveau van het voetpad op die plaats.

## **Daken**

De dakvorm beantwoordt aan volgende voorwaarden:

- Het volume en de hoogte van de nok worden beperkt door de maximale bouwhoogte van een piramide van 45°.
- de nieuwe daken sluiten aan (volumes, vormen en hoogten) bij de mandelige daken, desgevallend bij de typologische microcontext;
- in de zone die op het Plan (2' en 3') aangeduid is, zijn de daken verplicht plat.

De plaatsing van zonnepanelen in het dak is toegestaan.

De niet-toegankelijke platte daken zijn te beplanten volgens het principe van de extensieve groendaken.

Voor de architectuurprojecten van de gebouwen in de Oude straat van de Molen, wordt opgelegd de groene daken te bevoordelen.

Voor ingerichte dakterrassen zal geen enkele bovenbouw worden toegestaan.

De maximaal toegestane dakhoogte (nok) wordt absoluut beperkt tot 5,50m.

In de daken wordt slechts één bewoonbare verdieping toegestaan.

De technische verdiepingen die met name de liftmachinerie bevatten, zitten vervat in de dakvolumes.

## **Perceelsindeling**

In het geval van de nieuwe bebouwing en in het bijzonder ter hoogte van het traditionele buurtweefsel (Sint-Jobberg, Avijlweg) wordt de perceelsindeling verplicht behouden, oftewel door behoud van de bestaande perceelsindeling, oftewel door architecturale bewerking.

## **Technische voorzieningen**

De technische voorzieningen zoals schoorstenen, verluchttings- en afvoeropeningen, technische ruimten, liftkooien, enz. zijn verplicht te integreren in de typologie en de architectuur van het gebouw.

De verluchttings- en afvoeropeningen en/of technische ruimten zullen worden geïntegreerd in de gebouwen en/of daken van deze gebouwen en/of worden verborgen in een klein technisch gebouw dat in het dak en de gevel wordt geïntegreerd en dat niet zichtbaar is vanaf de openbare weg.

De technische en verluchttingskokers zullen in de hoofdgebouwen worden geïntegreerd.

## **Bijgebouwen**

Zie Art. "Gebieden voor bijgebouwen" hierna

### **2.1.3. Koeren, tuinen en inspringstroken**

#### **Koeren en tuinen**

Deze gebieden worden bestemd als koeren en tuinen voor privé-gebruik.

In deze gebieden wordt de aanleg van betegelde terrassen en paden doorlaatbare toegestaan, op een oppervlakte van max. 20m<sup>2</sup>, zonder meer dan 50% van het gebied te bestrijken. De rest van het perceel wordt beheerd als volle grond en beplant.

De aanleg van reliëf, trappen, vijvers en enig ander samenstellend element van privé-tuinen kan ook in deze gebieden worden toegestaan voor zover de verbinding met de aangrenzende eigendommen op harmonieuze wijze gebeurt.

Ook toegestaan zijn tuinhuisjes, tegen één tuinhuis per perceel, op voorwaarde dat de oppervlakte aan de grond van het tuinhuisje de 4m<sup>2</sup> niet overschrijdt en dat de hoogte aan de nok lager ligt dan 3m.

De afsluitingen zullen verplicht bestaan uit hagen van autochtone aard met verschillende soorten (plantengemeenschap) met een maximale hoogte van 1,80m, eventueel ondersteund met metaalgaas dat kleine dieren vrij laat passeren. Het gebruik van houten panelen, muren en lage scheidingsmuurtjes in metselwerk en/of beton is ten strengste verboden.

In geval van een niveauverschil tussen aangrenzende percelen wordt echter de oprichting toegestaan van steunmuurtjes in metselwerk, beperkt tot een maximale hoogte van 0,30m boven het hoogste niveau.

Het behoud van bomen is er verplicht.

### ***Achteruitbouwzones***

De verplichte inspringstroken worden bestemd voor de inrichting van tuintjes, het planten van hoogstammige bomen en de toegang tot aangrenzende gebouwen. De onbeplante gebieden wordt strikt beperkt tot de toegang tot gebouwen en mogen niet meer dan 50% van dit gebied bestrijken.

De afsluitingen zullen verplicht bestaan uit hagen met verschillende soorten doornvrije planten (plantengemeenschap) met een maximale hoogte van 1,20m, eventueel ondersteund met metaalgaas dat kleine dieren vrij laat passeren. Het gebruik van houten panelen, muren en lage scheidingsmuurtjes in metselwerk en/of beton is ten strengste verboden.

Het behoud van het talud ten zuiden van de Avijlweg is verplicht in het kader van de inrichting van de toegangswegen van de te bouwen huizen aan deze kant.

### ***Gebieden voor bijgebouwen***

In de gebieden voor koeren en tuinen is het toegelaten bijgebouwen op te richten met een plat en/of hellend dak, met 1 bouwlaag en onder de volgende voorwaarden:

- Deze mogen niet meer dan 3,00m dieper zijn dan de achtergrens van het minst diepe naastliggende gebouw, behalve in geval van een zijdelingse insprong van 3,00m;
- Ze mogen niet meer dan 30% van de totale oppervlakte van het gebied voor koeren en tuinen bestrijken.

### **3. OPENBARE RUIMTEN**

#### **3.1. INRICHTING VAN DE WEGEN**

De wegen moeten dienen voor zowel autoverkeer, als voetgangers- en fietsverkeer.

De wegen zullen prioritair worden ingericht voor de bediening van de aangrenzende gebouwen, waarbij de woonkwaliteit wordt verzekerd en bijzondere zorg wordt besteed aan de landschapsinrichting. Bij de inrichting van de wegen zal in het bijzonder de gebruiksvriendelijkheid voor en veiligheid van alle gebruikers vooropstaan, in de eerste plaats van voetgangers, fietsers en personen met een beperkte mobiliteit (PBM).

De wegen omvatten: de voetpaden, de openbare parkeerruimten, de rijbaan, de beplantingen, de verlichting, met inbegrip van hun infrastructuren, het stadsmeeubilair, de voorzieningen voor snelheidsbegrenzing, de fietsstallingen, enz.

De wegen kunnen het voorwerp uitmaken van een woonerf- of zone 20-inrichting. In dat geval zijn de geldende reglementeringen van toepassing.

#### **3.2. OPENBAAR PLEIN**

Het Plan voorziet de aanleg van twee openbare pleintjes. Deze pleintjes worden in de eerste plaats voorbehouden voor de ontwikkeling van sociale en ontmoetingsactiviteiten, met inbegrip van rustplaatsen.

In deze gebieden is het bovengronds parkeren ten strengste verboden. Er kunnen echter berijdbare doorgangen worden toegestaan en dit met name voor noodhulpvoertuigen en de verbinding met de naburige hoofdwegen.

De ruimte voor het openbare pleintje op het noordelijke taluds van het plateau kan, binnen de grenzen aangegeven op het Plan, ondergronds worden aangelegd, met het oog op een collectieve parkeerruimte en/of een technische voorziening zoals een collectieve verwarmingsruimte en/of elektriciteitscabine en/of een warmtekrachtkoppelingssysteem.

#### **3.3. TOEGANGSWEGEN**

Deze wegen zijn in de eerste plaats voorbehouden aan voetgangers. Uitzonderlijk kunnen ze worden gebruikt door hulpvoertuigen, voor verhuizingen en/of leveringen.

De toegangsweg die zich Oude Molenstraat bevindt is gedeeltelijk berijdbaar, wat de toegang toelaat tot de parkings die zich onder de gebouwen mogen bevinden.

De toegangswegen kunnen, binnen de grenzen die het Plan aangeeft, ondergronds worden bebouwd om een collectieve parkeerruimte in te richten.

De kenmerken van de Avijlweg worden behouden en moeten met verloop van tijd behouden blijven.

Deze wegen zullen desgevallend onderworpen zijn aan overeenkomsten tussen de Gemeente en de eigenaar(s).

Voor de verwezenlijking van het steegje tussen de twee nog te bouwen gebouwen in de zone van de Oude Molenstraat, dient een ruimtelijke ordeningsplan van hoge kwaliteit voorgesteld te worden die het karakter van « De weg van de Geliefden » zo goed mogelijk behoudt.

## **3.4. GEBIEDEN VOOR GROENE RUIMTEN**

### **3.4.1. Algemene overwegingen**

Het Plan voorziet verscheidene gebieden voor groene ruimten op grond van hun landschapsbelang en de wil tot het behoud en/of het herstel van de natuurlijke omgeving op niveau van de gemeente Ukkel.

In ieder geval moeten de inrichtingen, voorziene interventies en het beheer (met inbegrip van het onderhoud) van de gebieden voor groene ruimten duidelijk het volgende beogen:

- Het behoud en/of het herstel van de natuurlijke omgeving;
- Het behoud en/of de aanleg van een algemeen kwaliteitslandschap op het Avijlplateau;
- De verplaatsingen van voetgangers, fietsers en personen met een beperkte mobiliteit (PBM).

Doorsijpelingszones en grachten zijn er toegelaten.

Bij de werken voor de bebouwing, zal men er steeds op letten dat de invloed van de werven op de groene ruimten beperkt blijft. Als het nodig blijkt tijdelijke wegen aan te leggen naar de werven, opgravingen, kapplaatsen, enz, zullen de stedenbouwkundige vergunningen verplicht worden vergezeld van een organisatieplan van de werf en een plan voor de heropbouw van de werfzone en omtrek na de werken.

### **3.4.2. Paden**

In alle gebieden voor groene ruimten is de aanleg van wandelpaden toegestaan, die toegankelijk kunnen zijn voor PBM. Fietspaden zijn uitsluitend toegestaan in groene ruimten van type B en C.

De bestaande paden worden prioritaire behouden.

### **3.4.3. Groene ruimten type A**

Deze gebieden worden prioritair beschermd met het oog op het behoud en/of het herstel van de natuurlijke omgeving. Daartoe zullen bijzondere beheermaatregelen worden voorzien.

Handelingen en werken worden er strikt beperkt tot de aanleg van rustplaatsen en/of gebieden voor natuurobservatie.

De aanleg van een stormbekken is er uitgesloten.

### **3.4.4. Groene ruimten type B**

Als aanvulling op de bestemming en de handelingen en werken voorzien in art. 3.4.3., worden beperkte sociale, recreatieve en/of vrijetijdsactiviteiten in deze gebieden toegestaan, zoals de aanleg van moestuinen en/of weilanden.

Deze activiteiten zullen echter worden geïntegreerd in het geheel van de gebieden voor groene ruimten. Daartoe zullen inrichtings- en/of beheermaatregelen worden voorzien met het oog op een handhaving van de coherentie van het landschap.

Langs de paden die aan de moestuinzones grenzen zal het voorzien zijn inheemse hagen van verschillende soorten (plantengemeenschap) te planten.

#### **3.4.5. Groene ruimten type B'**

Aanvullend bij de bestemming en de handelingen en werken die in art. 3.4.4. voorzien zijn, zijn in deze zones de handelingen en werken toegestaan die nodig zijn om een ondergrondse toegang aan te leggen naar de ondergrondse parkings, onder voorbehoud dat deze werken gevolgd worden door een plan voor de heraanleg van het taluds en diens onmiddellijke omgeving.

#### **3.4.6. Groene ruimten type C**

Als aanvulling op de bestemming en de handelingen en werken voorzien in art. 3.4.3. en 3.4.4., worden intensieve sociale, recreatieve en/of vrijetijdsactiviteiten in deze gebieden toegestaan, zoals speelruimten voor jongeren, gebieden voor sport in open lucht, avonturenterreinen ...

Deze activiteiten zullen echter worden geïntegreerd in het geheel van de gebieden voor groene ruimten. Daartoe zullen inrichtings- en/of beheermaatregelen worden voorzien met het oog op een handhaving van de coherentie van het landschap en de verzekering van de rust in de natuurlijke omgeving en in de buurt.