

Séance du 14 octobre 2020 / Zitting van 14 oktober 2020  
ORDRE DU JOUR/DAGORDE

- 5) 226/20 – Aanvraag om stedenbouwkundige vergunning nr16-45.248-2020  
Ligging: Schilderachtige dreef 81  
Aanvrager: FIMAVE NV – Mevrouw Maria Vandebreeck  
(Het regulariseren van de aanleg en bouw van een bijkomend appartement,  
vijf parkeerplaatsen, een tuinhuis, openingen en scheidingsmuren op het uiteinde  
van het perceel)

## Gemeente Ukkel - dienst Stedenbouw

### Overlegcommissie

Zitting van 14/10/2020

Onderwerp nr. 05

**Dossier 16-45248-2020 - Onderzoek nr. 226/20**

**Aanvrager: nv FIMAVE p/a mevrouw Maria VANDEBEECK**

**Ligging: Schilderachtige Dreef 81**

**Onderwerp: de inrichting en de bouw van een extra appartement achteraan het perceel, 5 parkeerplaatsen, een tuinhuis, openingen en scheidingsmuren regulariseren**

## **ADVIES**

### IDENTIFICATIE VAN DE AANVRAAG

Gelet op de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning nr. 16-45248-2020, ingediend op 13/03/2020 door de nv FIMAVE - mevrouw Maria VANDEBEECK;

Aangezien de aanvraag zoals ingediend ertoe strekt de inrichting en de bouw van een extra appartement achteraan het perceel, 5 parkeerplaatsen, een tuinhuis, openingen en scheidingsmuren op het goed gelegen Schilderachtige Dreef 81 in overeenstemming te brengen;

Aangezien het Gewestelijk Bestemmingsplan (GBP) de aanvraag situeert in een woongebied met residentieel karakter;

Aangezien de aanvraag gelegen is in de geografische zone van het Bijzonder Bestemmingsplan (BBP) nr. 48bis & ter, goedgekeurd bij besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 10/06/1993, en erop afwijkt;

Overwegende dat de aanvraag gelegen is op perceel nr. 1 van verkavelingsvergunning (VV) nr. 237, toegekend door het college van burgemeester en schepenen op 22/12/1985, en erop afwijkt;

### SPECIALE REGELEN VAN OPENBAARMAKING

Aangezien de speciale regelen van openbaarmaking (in de vorm van een openbaar onderzoek en advies van de Overlegcommissie) van toepassing waren op basis van de ingediende aanvraag om de volgende redenen:

Motieven eigen aan het Gewestelijk Bestemmingsplan:

- Toepassing van algemeen voorschrift nr.0.6 van het Gewestelijk Bestemmingsplan inzake handelingen en werken die de binnenterreinen van het huizenblok aantasten;

Motieven eigen aan de toepassing van een stedenbouwkundige verordening (plan of stedenbouwkundige verordening) of aan een aanvraag tot afwijking erop - aanvraag geregeld bij Bijzonder Bestemmingsplan en verkavelingsvergunning:

- Toepassing van artikel 126 §11, 1° van het BWRO: aanvraag tot de volgende afwijkingen op het Bijzonder Bestemmingsplan:
  - Art. 2.3.3 - inplanting;
  - Art. 13.0 - tuingebied;
- Toepassing van artikel 126 §11, 1° van het BWRO: aanvraag tot de volgende afwijkingen op de verkavelingsvergunning:
  - Art. A: gebied met bouwverbod;
  - Art. F: grondinneming beperkt tot 1/10;
  - Art. G: uitsluitend ondergrondse garages;

Gelet op de resultaten van het openbaar onderzoek dat gehouden is van 07/09/2020 t.e.m. 21/09/2020 en de afwezigheid van klachten en opmerkingen;

### VERLOOP VAN DE BEHANDELING

Oorspronkelijke termijn voorzien in de ontvangstbevestiging: 160 dagen;

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

13/03/2020: indienen van de aanvraag;

07/05/2020: ontvangstbevestiging van een onvolledig dossier;

17/06/2020: ontvangst van de aanvullingen;

17/06/2020 + 1d (02/08/2020): begin van de termijn van 45 dagen om de OVD te betekenen;

03/08/2020: ontvangstbevestiging van een volledig dossier;

07/09/2020 t.e.m. 21/09/2020: openbaar onderzoek over de ingediende aanvraag;

04/10/2020: openbare zitting van de Overlegcommissie;

Gelet op het advies van de DBDMH gevraagd op 03/08/2020;

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

### **MOTIVERING VAN DE AKTE**

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

- Het gebouw met meerdere woningen waarop de aanvraag betrekking heeft, ligt onder aan het perceel dat toegankelijk is vanaf de Schilderachtige Dreef. Het bouwwerk ligt dicht bij de achtergrens van de tuinen van de eigendommen die toegankelijk zijn vanaf de Hougomontlaan;
- De volumetrie is ingesneden en maakt een bebouwd hoofdvolume met meerdere woningen en een bijkomstig gebouw met 1 woning en garages vrij;
- De garages, ingeplant achteraan het perceel, zijn bereikbaar via een lange berijdbare weg;
- De scheidingsgrenzen van het perceel zijn relatief dicht beplant;

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

- In overeenstemming brengen van:
  - De verdeling van de woning achteraan in twee wooneenheden. De nieuwe woning wordt ingericht op 2 verdiepingen in plaats van de carport en de eetzaal van de hoofdeenheid;
  - De aanleg van 5 niet-overdekte parkeerplaatsen aan de kant van het gebouw gewijd aan de privégarages;
  - De bouw van een tuinhuis van 20 m<sup>2</sup> in het verlengde van de parkeerplaatsen;

#### **Overwegende dat de aanvraag zoals ingediend de volgende algemene opmerkingen opwerpt:**

- De handelingen en werken hebben bijgedragen aan de verdichting van het aantal woningen, het gebouwenbestand en de aanwezigheid van voertuigen achteraan het perceel, ten koste van de beplante grenzen en de woonbaarheidskwaliteiten van de naburige huizen;

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

- Inzake het programma:
  - Het project stelt een extra woning voor, verdeeld in 2 ruimtes op 2 verdiepingen;
  - Deze nieuwe woning vertoont weinig woonbaarheidskwaliteiten en werd ingericht ten koste van de woonbare oppervlakken van de oorspronkelijke hoofdwoning, alsook van haar parkeerplaats;
- Inzake plaatsing en bouwprofiel:
  - De nieuwe woning is ingeplant in de bestaande volumetrie;
  - Er wordt een tuinhuis van 20 m<sup>2</sup> ingeplant in de zijdelingse zone met bouwverbod;
- Inzake aanleg van de omgeving en van het groenscherm:
  - De parkeerplaatsen en het bouwwerk van het tuinhuis, met een relatief grote oppervlakte, zijn ingeplant dicht bij de beplante scheidingsgrenzen van het perceel en tasten de landschapskwaliteiten ervan aan;
- Inzake mobiliteit, toegankelijkheid en parkeermogelijkheden:
  - Het project verdicht het aantal niet-overdekte parkeerplaatsen achteraan het perceel in plaats van de landschapskwaliteiten van dit gebied met bouwverbod te bevorderen;
  - De extra woning is ingeplant op de plaats van een carport, wat geleid heeft tot een verschuiving van het parkeren naar de zone achteraan;
- Inzake beheer van het regenwater en riolering:
  - De bestaande infrastructuur wordt behouden;

#### **Overwegende dat ten aanzien van het motief / de verschillende motieven van de speciale regelen van openbaarmaking het ontwerp de volgende opmerkingen opwerpt:**

- Wat de toepassing betreft van art. 126 §11, 1° van het BWRO (afwijking op een BBP):
  - Art. 2.3.3 - inplanting:
    - De parkeerplaatsen en het bouwwerk van het tuinhuis zijn ingeplant in een gebied met bouwverbod van het BBP, ten koste van de landschapskwaliteiten van de groenschermen tussen de percelen;
  - Art. 13.0 - tuingebied:
    - Het tuinhuis is door het Bijzonder Bestemmingsplan beperkt tot een oppervlakte van 6 m<sup>2</sup> en het in overeenstemming brengen beoogt een tuinhuis dat meer dan drie keer groter is dan

deze limiet, wat buitensporig is, meer bepaald op de plaats waar het bouwwerk ingeplant wordt;

- Wat de toepassing betreft van art. 126 §11, 1° van het BWRO (afwijking op een verkavelingsvergunning):
  - Art. A: gebied met bouwverbod:
    - Net als voor de hierboven aangehaalde afwijking op het Bijzonder Bestemmingsplan zijn de parkeerplaatsen en het bouwwerk van het tuinhuis ingeplant in een gebied met bouwverbod van de verkavelingsvergunning, ten koste van de landschapskwaliteiten van de groenschermen tussen de percelen;
    - De grondinneming van de zijdelingse terrassen is buitensporig ten aanzien van het voorgaande. De scheidingsmuur tussen het private deel en de gemeenschappelijke zone zou vervangen moeten worden door een heg van een inheemse soort;
  - Art. F: grondinneming beperkt tot 1/10:
    - De nieuwbouw leidt tot een overschrijding van deze drempel, maar reeds afwijkend in de bestaande feitelijke toestand;
  - Art. G: uitsluitend ondergrondse garages:
    - Het project voorziet 5 extra niet-overdekte parkeerplaatsen, die niet voldoen aan de doelstellingen van de voorschriften van de verkavelingsvergunning;
- Wat betreft het onderzoeksmotief betreffende de toepassing van algemeen voorschrift 0.6 van het GBP (handelingen en werken die het binnenterrein van huizenblokken aantasten), geldt het volgende:
  - De vraag tot in overeenstemming brengen bevat geen enkele wijziging van de aanblik van het voorste deel van het perceel inzake bebouwd volume of autoverkeer;
  - De ingrepen zijn beperkt tot achteraan het perceel, in het noorden, een minder gunstig deel vanuit het oogpunt van de ligging maar ook vanuit het oogpunt van de overblijvende en ondergeschikte landschappelijke inrichtingen, terwijl we ons dicht bij de achtergrens van meerdere andere percelen bevinden die deel uitmaken van de verkaveling;
  - De toename van de parkeermogelijkheden achteraan het perceel mag wegens het voorgaande echter niet gestimuleerd worden;

Eenparig **ONGUNSTIG advies** van de Overlegcommissie op de hierboven vermelde motieven in aanwezigheid van een vertegenwoordiger van de gemachtigde ambtenaar, wat leidt tot de toepassing van artikel 126 §8 van het BWRO en de weigering van de stedenbouwkundige vergunning.