

PROVINCIE BRABANT

GEMEENTE UKKEL

BIJZONDER PLAN VAN AANLEG

N<sup>r</sup> 19 bis

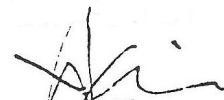
**WINSTON CHURCHILL LAAN**

Zone begrensd door de Vanderkindere- en Mariannestraat  
de Messidor-, Olmjes- en Brugmannlaan

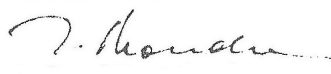
**STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN**

B.P.A.	BLZ	DOCUMENT
19bis	10	4

OPGEMAAKT DOOR DE DIENST STEDENBOUW VAN DE GEMEENTE UKKEL IN SAMENWERKING  
MET JP BLONDEL ARCHITEKT STEDENBOUWKUNDIGE  
UKKEL DE 29.01.82



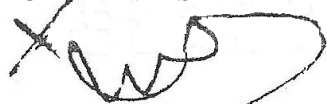
W. LATEIR arch. urb.



J.P. BLONDEL arch. urb.

GEZIEN EN VOORLOPIG AANGENOMEN DOOR DE GEMEENTERAAD VAN UKKEL IN  
ZITTING VAN 23.02.1982

OP BEVEL  
DE GEMEENTESEKRETARIS



V GROUYNE

DE VOORZITTER



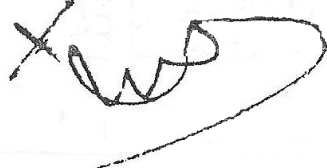
ANDRE DERIDDER

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

VAN 22.03.1982  
UKKEL DE 20.04.1982  
OP BEVEL

TOT 20.04.1982

DE GEMEENSTESEKRETARIS



V.GROYNE

DE VOORZITTER



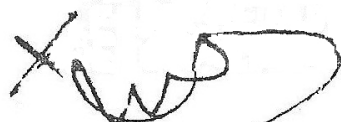
ANDRE DERIDDER

GEZIEN VOOR ADVIES DOOR DE COMMISSIE VAN ADVIES VOOR RUIMTELIJKE ORDENING  
VAN DE AGGLOMERATIE BRUSSEL  
DE 02.08.1982

GEZIEN VOOR ADVIES DOOR DE AGGLOMERATIERRAAD VAN BRUSSEL  
DE 26.01.1983

GEZIEN EN DEFINITIEF AANGENOMEN DOOR DE GEMEENTERAAD VAN UKKEL IN  
ZITTING VAN 26.10.1982  
OP BEVEL

DE GEMEENSTESEKRETARIS



V.GROYNE

DE VOORZITTER



ANDRE DERIDDER

Gezien om te worden gevoegd bij het K.B. van 06.05.1983  
De Minister van Brusselse aangelegenheden  
(Get.) P.HATRY

## STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

### 0.0. ALGEMEEN

De hierna volgende algemene bepalingen zijn van toepassing op al de zones van het bijzonder plan van aanleg nr19 bis, voor zover ze niet in tegenspraak zijn met de bijzondere voorschriften die voor de verschillende zones van het bijzonder plan van aanleg voorzien zijn.

Alle voorschriften van het algemeen bouwreglement blijven van toepassing in de mate dat ze niet gewijzigd werden door deze van dit BPA.

### 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 de schriftelijke voorschriften, primeren de grafische bepalingen op de teksten.

### 0.2. Elk gebouw moet aangesloten worden op de openbare riolering.

Wanneer de grondbezetting van het ontworpen gebouw, inbegrepen de ondoordringbare verhardingen (terrassen, toegangswegen...) 300m<sup>2</sup> overschrijden, dan moet het regenwater afgevoerd worden langsheen een stuwbecken waarvan het uitvoeringsplan moet goedgekeurd worden door de gemeentelijke technische diensten.

### 0.3. Netto-verhouding vloer/terrein (V/T).

Voor het berekenen van de 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 gesloten kunnen 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. De bestaande beplantingen moeten behouden blijven overeenkomstig de in voege zijnde reglementering.

Bij het vrijwaren van de beplantingen moet in ieder geval de voorkeur gegeven worden aan deze die de uitrustingen en gebouwen onttrekken aan het zicht vanaf de openbare wegen, openbare ruimte en belendende percelen.

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.

Indien de bouwwerken verplichten in de buurt van de bomen te komen (vb. doorgang van een leiding) is enkel het graven met de hand, waarbij men onder de wortels doorgaat, toegelaten.

### 0.5. Garages

Er zal minstens 1 garage per woongelegenheden voorzien worden.

Men raadplege de ministeriële omzendbrief van 17 juni 1970, betreffende de eis om bij bouwwerken parkeerruimte te scheppen – Richtlijnen. En de omzendbrieven nr 27.1 van 10 september 1965 en nr 27.2 van 25 juni 1970 – Ondergrondse garagetoegang tot de openbare weg – of elke andere omzendbrief die deze wijzigt en van toepassing is bij het indienen van de aanvraag tot bouwen.

## 1.0. WOONGEBIED

### 1.1. Bestemming

De gebouwen zijn bestemd voor het wonen.

Uitzonderlijk mogen er handels-, ambachts- of dienstactiviteiten gevestigd worden indien deze tijdens de dag uitgeoefend worden en niet lawaaierig of vervuilend zijn, t.t.z. verenigbaar met de woonfunctie.

Tot verenigbaarheid van deze activiteiten of diensten met de woonfunctie kan slechts besloten worden na advies van de bevoegde Overlegcommissie.

De gemengde bestemming is beperkt tot de eerste twee bouwlagen, hetzij het gelijkvloers en de eerste verdieping. De hogere bouwlagen zijn uitsluitend voorbehouden voor het wonen.

De uithangborden van de handelszaken en van de ambachten zijn niet beperkt in afmeting, ze moeten echter achter het uitstalraam en enkel op het gelijkvloers geplaatst worden.

Behalve de uithangborden is alle publiciteit verboden.

### 1.2.0. Inplanting

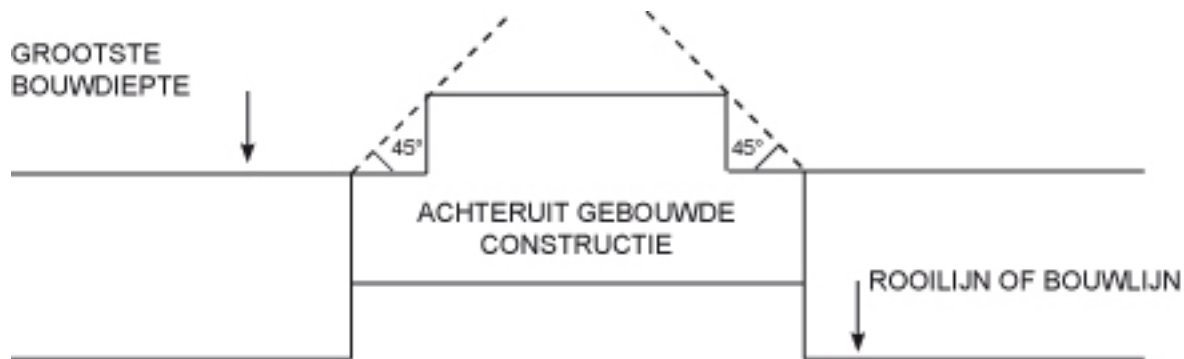
1.2.1 In gans het gebied worden de gebouwen opgericht in lintbebouwing, op de rooilijn of op de verplichte bouwlijn, behalve indien bijzondere grafische aanduidingen een ander type van inplanting opleggen. Ze zijn mandelig.

De maximum bouwdiepte is aangeduid op het plan.

1.2.2. Mits naveling van de goede plaatselijke ruimtelijke ordening en na toepassing van de bijzondere regelen van openbaarmaking ingesteld bij K.B. van 5 november 1979, zoals dit eventueel gewijzigd werd op het ogenblik van de aanvraag, kan het College een achteruitbouw ten opzichte van de rooilijn of van de vermelde bouwlijn toestaan indien :

- a) de lengte van de gevel in achteruitbouw gelijk of groter is dan 20m;
- b) de diepte van het niet bebouwd gedeelte kan van het perceel of van de percelen op een enkel punt kleiner is dan de hoogte van het gebouw gemeten op het loodvlak van de achtergevel;
- c) de achteruitbouw de goede ordening van de bouwvrije zone van het binnenterrein van het blok niet aantast;
- d) de in achteruitbouw opgetrokken gebouwen perfect aansluiten aan de aangelande gebouwen en het uitzicht van de mandelige muren die zichtbaar werden ingevolge de achteruitbouw, voldoet aan de goede plaatselijke ordening;
- e) de zijdelingse en diepte uitsprong van de achteruitgebouwde gebouwen ten opzichte van deze opgericht op de rooilijn of op de bouwlijn, begrepen is in een gabarriet gevormd door een verticaal vlak dat in een hoek van 45° vertrekt van de mandelige grens op de grootste bouwdiepte aangeduid op het plan.

Deze bepaling wordt geïllustreerd door onderstaand schema;

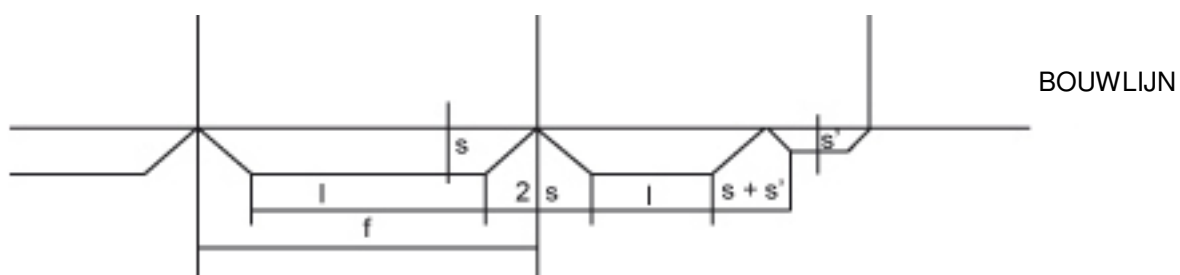


FIGUUR 1 - PLANZICHT

f) de aanleg van de achteruitbouwstrook voldoet aan de voorschriften van het artikel 3.0. In de mate dat de achteruitbouw van de gebouwen gelijk aan of groter is dan 5m zonder afbreuk te doen aan de voorschriften sub a), b), c), e) en f) hierboven, mag de overheid die de vergunning afgeeft een bijkomende bouwlaag toestaan ten opzichte van deze aangeduid op het plan.

1.2.3. Vaste uitsprongen in de achteruitbouwstrook zijn toegelaten binnen de volgende beperkingen en berekend vanaf de achteruitbouwlijn.

- uitsprong gelijk aan  $1/5$  van de diepte van de achteruitbouwstrook met een maximum van 1,20m;
- alle uitsprongen zijn vervat in een gabariet gevormd door een verticaal vlak dat, van de erfscheiding uitgaande, een hoek van  $45^\circ$  vormt met dit van het normale gevelvlak. Per uitsprong is de breedte beperkt tot 4m de hoogte tot 2 bouwlagen. Zowel horizontaal als verticaal bedraagt de afstand tussen twee uitsprongen minstens het dubbele van de diepte ervan;
- de samengevoegde breedten van de uitsprongen gaat de  $2/3$  van de totale gevelbreedte niet te boven;
- op de achtergevel, voorbij de maximum bouwdiepte en op de zijgevels is er geen enkele uitsprong toegelaten. (tekening 2).



1.3. Bouwhoogten

De maximum bouwhoogte wordt bepaald door het aantal gewone bouwlagen aangeduid op het plan. De hoogte van het voetpad aan de rooilijn en in de as van de gevel wordt als referentiehoogte beschouwd voor het bepalen van de bouwhoogte.

De maximumhoogte van de gebouwen is deze van de voorgevels met uitzondering van de daken, verdiepingen in achteruitbouw, technische lokalen en schoorstenen.

De gedeelten van de gevels die een helling vertonen tussen  $70^\circ$  en  $90^\circ$  op het horizontaal vlak worden meegerekend in de bouwhoogte.

Het zadeldak of de verdieping in achteruitbouw is bevat in een gabariet begrensd door vlakken van  $45^\circ$  vanaf de voor- en achtergevel.

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

Langs de Messidorlaan zijn twee variante mogelijk naargelang de percelen samengevoegd worden of elk afzonderlijk bebouwd.

Variante A: nrs 292, 294, 296, 298, 300 en 302

Variante B : nrs 324, 326 en 328

#### 1.4. Materialen

De materialen gebruikt voor de gevelbekleding zullen van dezelfde hoedanigheid zijn voor alle delen van het bouwwerk, en achtergevels, schoorstenen, enz.

### 2.0. GEMENGD WOON- EN BEDRIJFSGEBIED

#### 2.1. Bestemming

Dit gebied is bestemd voor woningen, handel en werkhuizen.

De stedenbouwkundige kenmerken van de bouwwerken en installaties moeten overeenstemmen met deze van het huizenblok en de aard van de activiteiten moet verenigbaar zijn met het wonen.

Elke aanvraag van bouwvergunning voor een gebouw met gemengd gebruik wordt onderworpen aan de bijzondere regelen van openbaarmaking, vastgesteld bij koninklijk besluit van 5 november 1979 tot bepaling, wat het Brussels Gewest betreft, van speciale regelen van openbaarmaking en houdende instelling voor elke gemeente van het Brussels Gewest, van een overlegcommissie voor plaatselijke ordening, zoals dit koninklijk besluit eventueel gewijzigd werd tot op het ogenblik van de aanvraag.

#### 2.2. Inplanting

De bouwwerken worden opgetrokken in lintbebouwing, aan de rooilijn. Ze zijn mandelig. De maximum bouwdiepte is aangegeven op het plan.

Mits naveling van de goede plaatselijke ordening, kan het College op het gelijkvloers bouwwerken toelaten voorbij de achterste bouwgrens. Ze kunnen nochtans slechts toegelaten worden na advies van de bevoegde overlegcommissie en in de mate dat de plaatselijke gesteldheden het toelaten, zonder de kwaliteit van het binnenterrein van het huizenblok aan te tasten.

#### 2.3. Bouwhoogte

Idem 1.3.

#### 2.4. Materialen

Idem 1.4.

### 3.0. ACHTERUITBOUWZONE

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

De gedetailleerde aanleg van de achteruitbouwzone moet op de plannen van de bouwaanvraag aangeduid worden (minimumschaal van het plan : 1/200);

### 4.0. TUINZONES

Dit gebied is voorbehouden voor landschappelijke aanleg voor privé gebruik, bestemd tot lusttuin of groentenhof. Het is een bouwvrije zone met uitzondering van terrassen, tuinhokjes, zwembaden en kleine gebouwtjes rechtstreeks complementair met de bestemming van het gebied. Minimum 50% van de oppervlakte is beplant.

Ondergrondse bouwwerken kunnen slechts toegelaten worden in de mate dat de plaatselijke toestand het toelaat zonder de kwaliteit van het binnenterrein van het huizenblok aan te tasten. In ieder geval moet de geplante oppervlakte in volle grond van 50% behouden blijven.

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

Een plan van de tuinaanleg moet bij de bouwaanvraag gevoegd worden (minimumschaal van het plan : 1/200). 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.

#### 4.1 Bestaande woningen

De woongebouwen die in de tuinzone bestaan op het ogenblik dat het bijzonder plan van aanleg in voege treedt, mogen verbouwd of herbouwd worden op voorwaarde dat deze werken het bestaande volume met niet meer dan 20% verhogen.