

BBP 2C

BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST

GEMEENTE UKKEL

BIJZONDER BESTEMMINGSPLAN

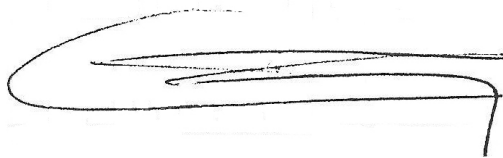
N^r 2 C

Wijziging van het B.B.P. nr 2B
goedgekeurd bij K.B. van 26.07.1967

BRUGMANN WIJK**STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN**

| DATE – DATUM | P.P.A.S. – B.B.P. | FEUILLE – BLAD |
|--------------|-------------------|----------------|
| 11.1993 | 2C | 3 |

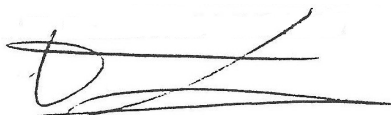
OPGEMAAKT DOOR DET STUDIEKANTOOR
RENE PECHERE + PARTERS N.V.



L.BAZELMANS

GEZIEN EN VOORLOPIG AANGEKOMEN DOOR DE GEMEENTERAAD VAN UKKEL IN
ZITTING VAN 16 DECEMBER 1993
OP BEVEL

DE W.N.GEMEENTESEKRETARIS



DENIS LIGNIER

DE VOORZITTER



ANDRE DERIDDER

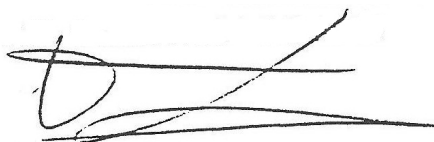
HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN DER GEMEENTE UKKEL VERZEKERT DAT
ONDERHAVIG PLAN TER INZAGE VAN HET PUBLIEK NEERGELEGD IS GEWEEST IN DE DIENST
VOOR STEDENBOUW
25 AUGUSTE DANSE STRAAT

VANAF 31 DECEMBER 1994

TOT 1 MAART 1994

UKKEL DE 8 MAART 1994
OP BEVEL

DE W.N. GEMEENSTESEKRETARIS



DENIS LIGNIER

DE VOORZITTER



ANDRE DERIDDER

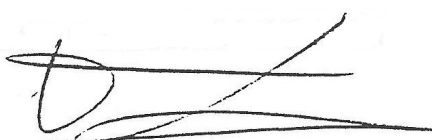
GEZIEN VOOR ADVIES DOOR DE OVERLEGKOMMISSIE IN ZITTING VAN 30 MAART 1994

GEZIEN VOOR ADVIES DOOR DE BRUSSELSE REGIONALE COMMISSIE VAN ADVIES VOOR
RUIMTELIJKE ORDENING IN ZITTING VAN 20 MEI 1994

GEZIEN EN DEFINITIEF AANGENOMEN DOOR DE GEMEENTERAAD VAN UKKEL IN

ZITTING VAN 23 JUNI 1994
OP BEVEL

DE W.N. GEMEENSTESEKRETARIS



DENIS LIGNIER

DE VOORZITTER



ANDRE DERIDDER

Gezien om te worden gevoegd bij het besluit van de Regering van 20 oktober 1994
De Minister-Voorzitter van het Brusselse Gewest

g. C.PICQUE

Voor eensluidend afschrift

g. F.GASPAR
Architectdirecteur

Voor eensluidend afschrift
UKKEL, de

DE BURGEMEESTER

B.B.P. N° 2C.

STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

0.0. ALGEMENE BEPALINGEN

De hierna volgende algemene bepalingen zijn van toepassing op de twee zones waarvan de grenzen op de plannen zijn aangeduid van het BBP nr 2C, voor zover ze niet in tegenspraak zijn met de bijzondere voorschriften die voor de verschillende zones van het BBP voorzien zijn.

De plannen vermelden de bekende huisnummers en de kadastrale gegevens zoals ze bestaan op de dag dat het plan in voege treedt. In geval van wijziging van deze nummers of van de percelen, zullen enkel de gegevens aangeduid op het plan gelden voor de interpretatie van de stedenbouwkundige voorschriften.

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.

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

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

Wanneer de grondbezetting van het ontworpen gebouw, inbegrepen de ondoordringbare verhardingen (terrassen, toegangswegen,...) 300m² overschrijdt, dan moet het regenwater afgevoerd worden langsheen een stukbekken waarvan het uitvoeringsplan dient goedgekeurd 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.

Indicie 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 niet onder het niveau van de grond 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.

Indicie T.

Deze aanduiding bestaat uit netto oppervlakte van het kadastraal perceel.

0.4. Garages

Er zal minstens één autostandplaats voorzien worden per woongelegenheden.

Zie 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 – Ondergronds garages – toegang tot de openbare weg of elke andere omzendbrief die deze wijzigt en van toepassing is bij het indienen van de bouwaanvraag.

De garages die onder de tuinen gebouwd worden, mogen zich niet meer dan 10m voorbij de gevels van het gebouw uitstrekken en moeten minstens 2,50 m van de perceelgrenzen verwijderd blijven.

Door hun aanwezigheid onder de grond, mogen de garages het oorspronkelijk reliëf van het terrein niet wijzigen. Zij moeten bedekt zijn met een laag teelaarde die toelaat struiken te planten en grasperken aan te leggen.

0.5. De gevaarlijke, ongezonde en hinderlijke bedrijven.

Geen enkel gevaarlijk, ongezond en hinderlijk bedrijf is toegelaten.

0.6. Publiciteit

In het algemeen en binnen de grenzen van de twee zones van dit plan is het verboden affiches aan te brengen en te behouden of alk ander reclameprocédé of visuele publiciteit aan te wenden zoals bijvoorbeeld elke vorm van lichtreklame, afsluitingen met reclamepanelen, publiciteitspanelen op de gevels of gemene muren enz.

Valt niet onder dit verbod het plaatsen van uitrustingen voor verkoop van grond of woning.

De uitrustingen voor verkoop van grond of woning zijn evenwijdig geplaatst met het gevelvlak; hun oppervlakte is beperkt tot 0,50m².

0.7. De bestaande beplantingen moeten behouden blijven overeenkomstig de in voege zijnde 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 ruimten 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 zodanig dat het leven van de beplantingen beschermd wordt.

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

Het vellen van hoogstammige bomen (t.t.z. elke boom waarvan de stam op 1m hoogte minstens 20 cm omtrek heeft en die minimum 3,50 m hoog is) voor om 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 maanden een 'inlandse hoogstam' te planten.

0.8. Afbraak

Behoudens voor kunstwerken die dreigen in te storten en het voorwerp uitmaken van een politiebevel in verband met de openbare veiligheid, zal de slopingsvergunning voor om het even welk bestaand bouwwerk, kunstwerk of gebouw, slechts verleend worden voor zover er

tegelijktijd een vergunning voor wederopbouw volgens de voorschriften van het plan aangevraagd en verleend werd.

0.9. Bijzondere regels van openbaarmaking en overlegcommissie.

De voorschriften van het bijzonder bestemmingsplan bepalen in welke gevallen de behandeling van bouwaanvragen onderworpen zijn aan de bijzondere regels van openbaarmaking voorgeschreven door het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 3 juli 1992 in verband met de openbare onderzoeken en de bijzondere regelen van openbaarmaking.

0.10. Bestemming van de zones

Het gebied van de twee zones bestreken door het BBP nr 2C omvat bebouwbare zones, niet-bebouwbare zones en de wegen.

1.0 Woongebied in de open bebouwing

2.0 Woongebied met meerdere woningen per gebouw

De niet-bebouwbare zones zijn onderverdeeld in :

4.0 Achteruitbouwzones

5.0 Tuinzones

6.0 Beschermzones voor bomen (privaat groengebied)

7.0 De wegen

1.0. WOONGEBIED IN OPEN BEBOUWING

A. Bestemming

Deze gebieden zijn uitsluitend voorbehouden voor woningen.

Elke andere bestemming is er verboden behalve een beroepsactiviteit van de bewoner (vb een vrij beroep) en op voorwaarde de 80m² vloeren per woongelegenheid niet te overschrijden.

Vergroting van deze oppervlakten kan slechts toegestaan worden om behoorlijk gerechtvaardigde sociale of economische redenen, voor zover de plaatselijke omstandigheden dit mogelijk maken zonder de hoofdfunctie in het gedrang te brengen en nadat de handelingen en werken aan bijzondere regels van openbaarmaking onderworpen werden.

De uitbatingen van restaurants en cafés mogen niet gevestigd worden.

B. Woningdichtheid

B.1. Voor de gebouwen :

- op percelen binnen de omtrek van de verkaveling nr 303 afgegeven op 14 juli 1981

één (1) woongelegenheid per 10,50 aren grond

- op percelen sectie B – 89/b/2 en 289/c/2

B.2 De netto verhouding vloeren/terrein (netto V/T) is beperkt :

- tot 0,43 voor de percelen gelegen binnen de omtrek van de verkavelingsvergunning nr 303 afgegeven op 14 juli 1981;
- tot 0,20 voor perceel sectie B 289/b/2 en 289/c/2.

C. Inplanting

Voor de gebouwen is de inplanting vrij in de zone waarvan de omtrek op plan is aangeduid.

D. Bouwhoogte

De maximum hoogte is één (1) verdieping boven het gelijkvloers, hetzij twee (2) bouwlagen of een hoogte van 7,50m maximum.

Deze hoogte wordt gemeten op de as van de voorgevel tot aan de bovenrand van de kroonlijst.

Het dakniveau mag uitgebouwd worden in woongegelegenheid.

E. Daken

In het algemeen hebben de daken twee of meer hellingen.

Op zekere plaatsen, voor de goede ruimtelijke ordening, kunnen mansarden of platte daken toegelaten worden. De helling van de zadeldakvlakken mag schommelen tussen 25 en 50°.

De dakkapellen zijn toegelaten a rato van maximum 2 per vijf strekkende meter dakvlak. Ze zijn maximum 1,50 m breed en de afstand tussen de dakkapellen onderling evenals deze tot de buitenrand van het dak is minimum 1m.

Terrassen zijn eveneens toegelaten op voorwaarde 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.

F. 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 van een gelijkaardige kleur als het merendeel van de daken van de naburige gebouwen.

2.0 WOONGEBIED MET MEERDERE WONINGEN PER GEBOUW

A. Bestemming

Zie artikel 1.0

B. Woningdichtheid

B.1 Er worden maximum vijf (5) woongegelegenheden toegelaten per gebouwd volume van Het type appartementsvilla (medeigendom op verticale structuur) of per eenheid van gegroepeerde individuele woningen die een architecturaal geheel vormen (medeigendom of horizontale structuur).

B.2. De nettoverhouding vloeren/terrein (netto V/T) is beperkt tot 0,25.

C. Inplanting

Voor de gebouwen is de inplanting vrij in de zone waarvan de omtrek op het plan is aangeduid.

D. Bouwhoogte

De maximum bouwhoogte is twee verdiepingen boven het gelijkvloers of een maximum hoogte van 10,50m. Deze hoogte wordt gemeten op de as van voorgevel tot aan de bovenrand van de kroonlijst, met uitzondering van een eventuele inrit naar een ondergrondse garage.

E. Daken

Zie artikel 1.0.

F. Uitzicht en materialen

Zie artikel 1.0.

4.0 ACHTERUITBOUWZONES

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. Bomenbeplantingen (hoogstam) zijn verplicht ten belope van 1 boom per 25m².

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 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 in blauw hardsteen of ander materiaal van goed uitzicht zijn toegelaten aan de straatzijde en ze hebben een hoogte van 30 cm tot 50cm en tot 1m voor het perceel langs de Defrélaan. Een groene haag met geleiders van max. 80cm hoog mag achter de muurtjes beplant worden.

De scheidingsgrenzen tussen eigendommen mogen beplant worden met een groene haag, met uitsluiting van elke andere vorm van afsluiting (max. 1,80m).

5.0 TUINZONES

Deze laterale zones en de zone van 5m achter het woongebied (of 6m voor het perceel 289/c/2) zijn bestemd om behouden te blijven in hun toestand of om aangelegd te worden in groenzone voor privaat gebruik, bestemd tot siertuin, groentehof of vijver.

Het is een bouwvrije zone met uitzondering van terrassen, zwembaden en kleine gebouwtjes (max. 6m² en 2m hoog onder de kroonlijst) rechtstreeks complementair met de bestemming van de zone.

Ondergrondse bouwwerken kunnen slechts toegelaten worden in de mate dat de plaatselijke omstandigheden het toelaten zonder de kwaliteit van de tuinzones aan te tasten.

De ondergrondse garages onder het tuinoppervlak mogen niet dieper gaan dan 10m voorbij de achtergevel en moeten meer dan 2,50m van de mandelige grenzen verwijderd blijven.

Hun verluchting moet gebeuren via het hoofdgebouw.

Door hun aanwezigheid in de ondergrond mogen de garages het bestaand reliëf van voor hun constructie niet wijzigen en ze moeten bedekt worden met een laag grond van 60cm om het aanplanten van struiken of de aanleg van gazon toe te laten.

De bouwvergunning is onderworpen aan het behoud of de aanleg van beplantingen en tuinen in overeenstemming met de aanvang van het te 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 tuin, de bomen die behouden blijven en deze die moeten geveld worden;
- de te verwezenlijken aanplantingen.

De afsluitingen op de mangelige grenzen worden gevormd door groene hagen van maximum 1,80m hoog en gesteund met gladde draad of met metalen netwerk.

De kunstwerken die op de scheidingsmuren tussen eigendommen bestaan mogen hersteld worden.

6.0 BESCHERMZONE VOOR BOMEN (Privaat groengebied)

Zone hoofdzakelijk bestemd tot het beschermen van de beplantingen en van hun regeneratie. Geen enkel grondniveau mag veranderen en geen enkele waterdichte verharding is toegelaten.

Deze beplantingen behoren tot de landschappelijke aanleg.

Deze zones moeten als niet-bebouwbaar beschouwd worden.

Alleen de nodige akten of werken voor actieve of passieve bescherming van beplantingen zullen toegelaten worden.

Voor zover dat de tussenafstand van de hoogstambomen van 20cm of groter het toelaat, is het aanleggen van een openlucht speelplein van max. 265m² op 25 aren privaat groengebied toegelaten.

7.0 WEGEN

De gelijkgrondse bermten langs de wegen worden aangelegd als groene ruimten met eventueel een bomenrij.

| | | |
|----------------------------|-----------------------------|---|
| LIGGING | 1.0 Kleur | Woongebied in open bebouwing Oranje |
| A. BESTEMMING | <u>Hoofd.</u> Bijkomende | WONINGEN Beroepsactiviteit van de bewoner (vb. Vrij beroep) met max. 80m ² vloer per Woongelegenheid |
| B. DICHTHEID | | - 1 woongelegenheid per 10,5 a grond voor percelen binnen de verkavelingsvergunning nr 303 van 14 juli 1981 netto V/T 0,43 max. - 1 woongelegenheid voor percelen 289/b/2 en 289/c/2 netto V/T 0,20 max. |
| C. INPLANTINGS TYPE | | Open- en half open bebouwing |
| INPLANTINGS- ZONE | | Binnen de omtrek bepaald op het plan |
| D. BOUWHOOGTE | Max. aantal Bouwlagen | Gelijkvloers + 1 ^{ste} verd. + dak |
| LIGGING | 2.0 Kleur | Woongebied voor meeders woningen per gebouw Rood |
| A. BESTEMMING | <u>Hoofd</u> Bijk. | WONINGEN Beroepsactiviteiten van de bewoner met max 80m ² vloer per woongelegenheid |
| B. DICHTHEID | | - Max 5 woongelegenheid in één enkel volume - Netto V/T 0,25 max. |
| C. INPLANTINGS- TYPE | | Open bebouwing |
| INPLANTINGS- ZONE | | binnen de omtrek bepaald op het plan |
| D. BOUWHOOGTE | Max. aantal bouwlagen | Max. gelijkvloers + 2 verdiepingen + dak |