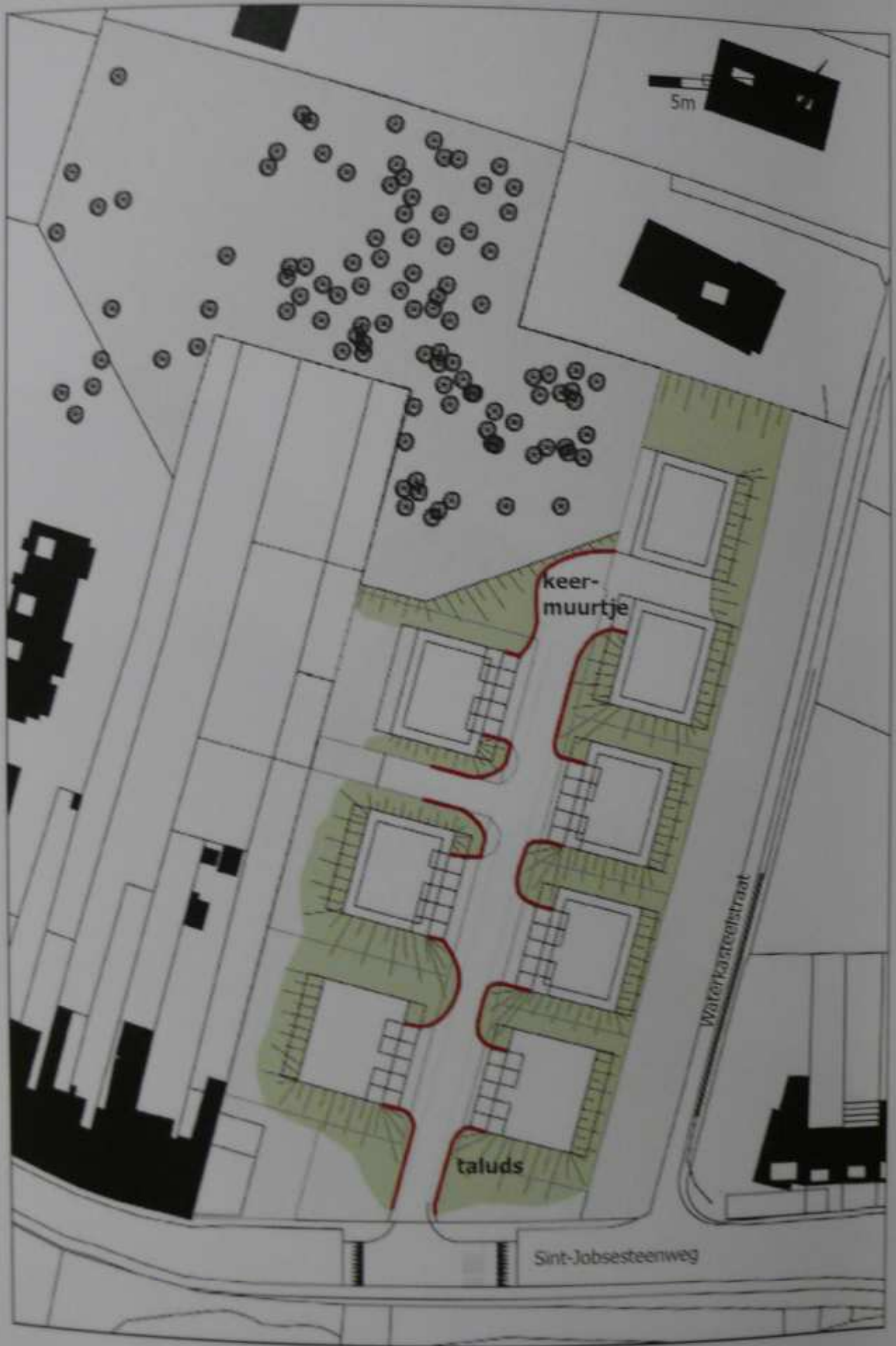


taluds/keringen



Referenties



Het plangebied is op een hellend terrein gelegen. Het totale niveauverschil binnen de te bebouwen zone is ca. 12.50 meter. Het niveauverschil zorgt ervoor dat de gebouwen gedeeltelijk in het grondlichaam 'geschoven' kunnen worden. Vanuit de omgeving is het parkeerniveau hierdoor niet zichtbaar.

Beplantingen staan grotendeels op taluds en vertonen zo een sterker groenbeeld. Aan de zijde van de binnenruimte wordt de grond door keringen opgevangen, de muurtjes kunnen tevens als zitelement dienst doen.

Het huidige niveau van de beschermde zone moet gehandhaafd blijven. Belangrijk is dat de niveaus van de zone rondom de appartementsvilla's hierop aansluiten. Ook het niveau van de boszone blijft gehandhaafd i.v.m. het behoud van de boomopstand. Een kering zorgt voor de overgang naar de binnenruimte.

verlichting



Verlichting - indicatieve weergave - wordt opgenomen in de
plantvakken tussen de appartementen en valt binnen het openbare domein.

** In overleg met de gemeente Ukkel type en locatie nader te bepalen.*

Afscheidingen/markeringen



Referenties



eenvoudig paaltje als grensmarkering



transparante afsluiting van het terrein naar de aangrenzende privé kavels

Het gemeenschappelijk groen vormt één doorlopende zone waarbinnen geen afsluitingen aanwezig zijn.

Aanduiding van eigendomsgrenzen tussen de loten gebeurt door middel van een eenvoudige markering tussen het groen (zoals een lage paal) die op de hoekpunten van de loten is opgenomen .

Keerwandjes om niveauverschillen op te vangen kunnen eveneens dienen als grensmarkering.

Afsluitingen van het terrein naar de aangrenzende privé kavels en langs de Waterkasteelstraat dienen diskreet te blijven en binnen de beplanting te worden opgenomen. De beplanting bestaande uit wildgroeiende hagen met een maximumhoogte van 1.80m.

Langs de zijde van de Sint-Jobsesteenweg wordt de hoogte beperkt tot 0.80m. Desgevallend metalen elementen zoals palen, tralie enz..... dienen van een groene kleur te zijn.

De grensmarkering aan de zijde van de Waterkasteelstraat bestaat bij voorkeur uit een eenvoudige paal of een paal en draad afsluiting.

(cfr. de in het B.B.P. nr. 29 bis art. 9.3.9 vermelde afsluitingen.)

Hemelwater



regenput

waterafvoer met buffer

Het hemelwater van de daken en de verharding kan deels infiltreren. Elk lot is verplicht op eigen perceel een regenwaterput te voorzien. Dit volledig in regel met de GEWESTELIJKE STEDENBOUWKUNDIGE VERORDENING artikel 16 - opvang van regenwater.

Het regenwater afkomstig van alle ondoorlaatbare oppervlakken wordt opgevangen en afgevoerd naar een regenput, een vloeiveld of, bij gebrek daaraan, de openbare riolering.

Bij nieuwbouw is de plaatsing van een regenput verplicht om met name een overbelasting van de riolering te vermijden. De minimumafmetingen van deze regenput bedragen 33 liter per m² dakoppervlak in horizontale projectie.

Het opgevangen water kan o.a. dienst doen als water voor het wassen van auto's of, in drogere perioden, voor het bevoeien van beplantingen.

Via een overstort komen de regenputten uit in een buis met bufferruimte die onder het rijgedeelte van de binnenruimte is gesitueerd.

Zie ook plan nr. 5/5 aanvraag verkavelingsvergunning

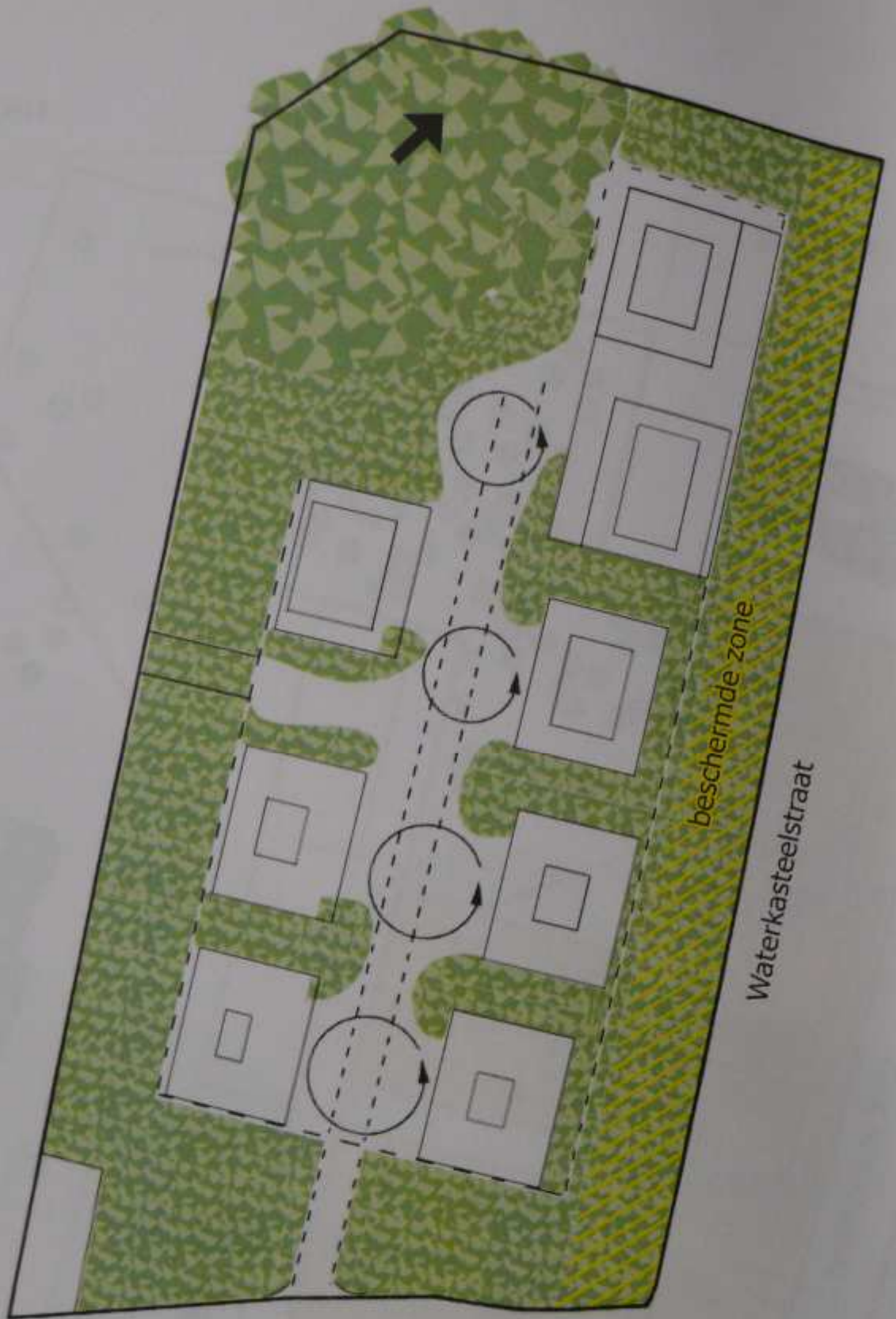
DWA



Verkaveling Waterkasteelstraat te Ukkel / Lotissement rue du château d'eau à Uccle

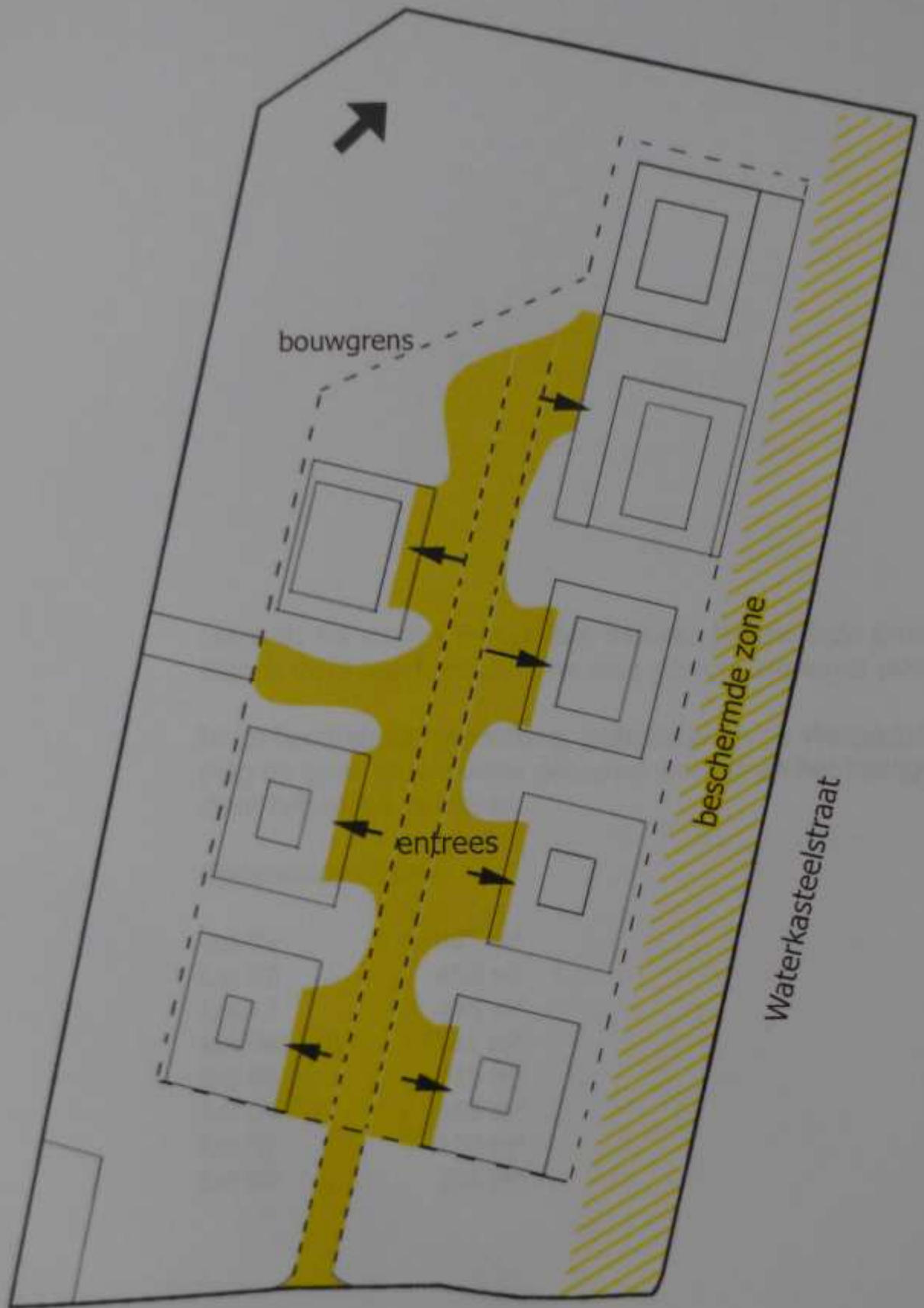
Het vuilwater riool is onder de openbare zone van 4.00 meter gelegen en sluit aan op het riool in de Sint-Jobsesteenweg.

Zie ook plan nr. 5/5 aanvraag verkavelingsvergunning



Sint-Jobsesteenweg

- verkaveling is rondom in het groen opgenomen
- het groen dringt tussen de appartementsvilla's door en vormt entree ruimtes voor de verschillende appartementsvilla's

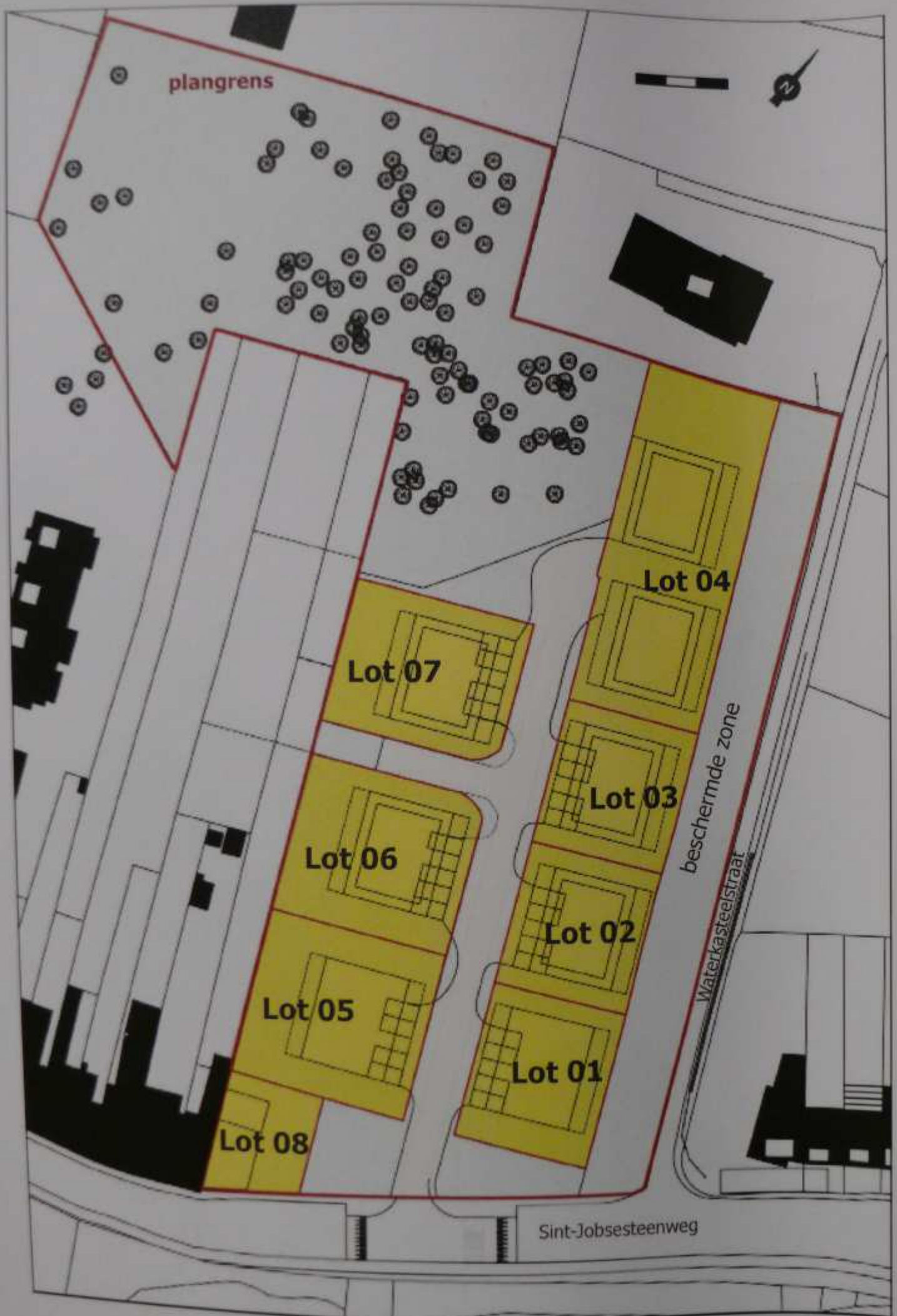


Sint-Jobsesteenweg

Waterkasteelstraat

- via een 'binnenruimte' worden de
appartementsvilla's ontsloten

Loten



Loten 01 tot en met 04 grenzen aan een beschermd groenzone.
Binnen deze beschermd zone mag geen grondverzet plaatsvinden.

In de beschermd groenzone, gelegen langs de Waterkasteelstraat,
mag op geen enkele wijze gebouwd worden en het huidige niveau
dient behouden te blijven.

Oppervlaktes loten:

Lot 01	: 497 m ²
Lot 02	: 458 m ²
Lot 03	: 466 m ²
Lot 04a + b	: 1141 m ²
Lot 05	: 715 m ²
Lot 06	: 665 m ²
Lot 07	: 600 m ²
Lot 08	: 264 m ²



Lot 07

Lot 04

Lot 03

Lot 06

Lot 02


Lot 05

Lot 01


Lot 08


beschermde zone
Waterkasteelstraat

Sint-Jobsesteenweg

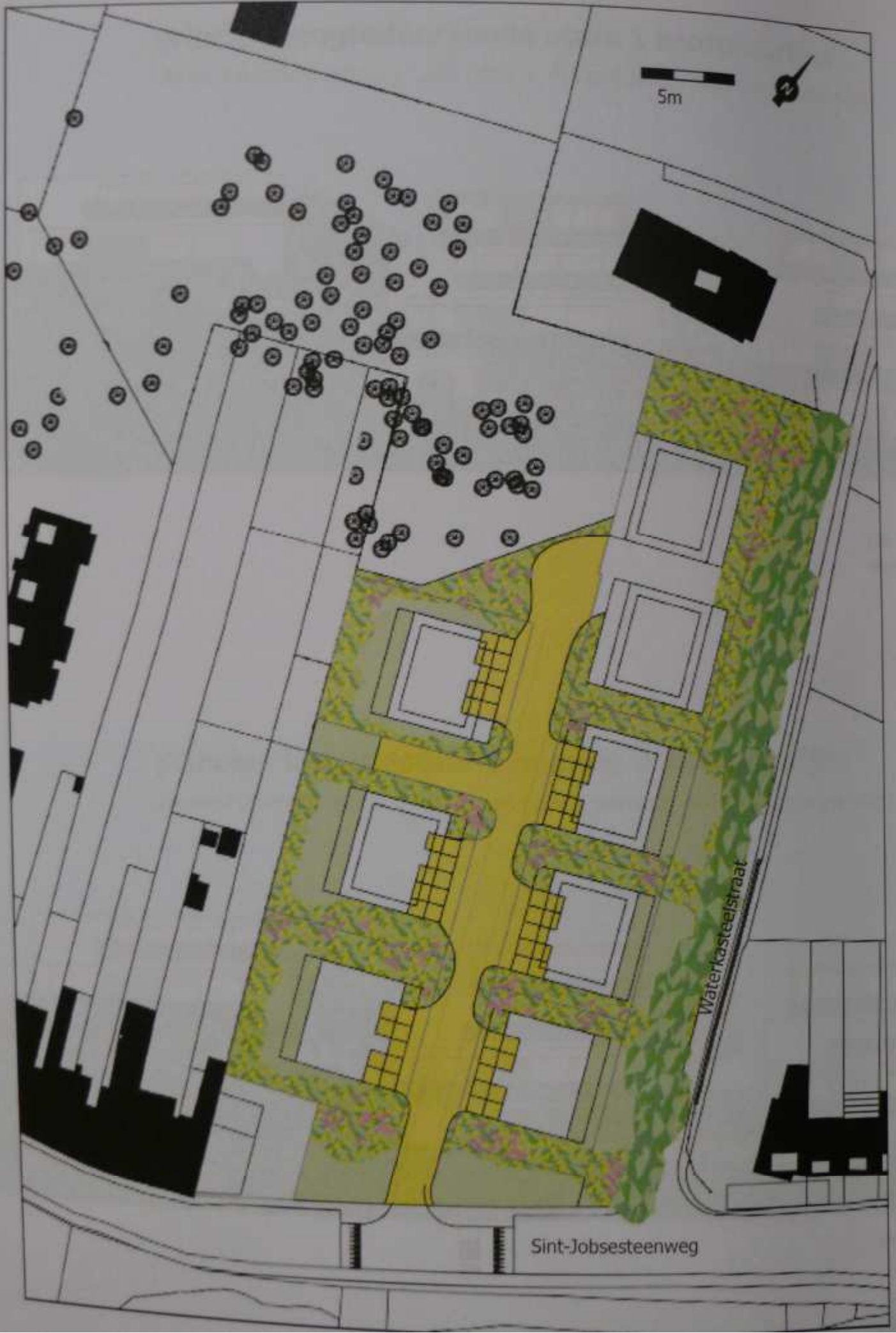
 gemeenschappelijke groene zone (gemeenschappelijk onderhoud)

 openbaar groen (over te dragen aan de gemeente Ukkel)

 openbare wegenis (over te dragen aan de gemeente Ukkel)

 privé groen

Voorstel / Proposition (indicatieve weergave)



De verkaveling is rondom in het groen opgenomen.

De beplanting vormt een éénheid. Plantsoorten uit de aangeleverde lijst voor de beschermde zone zullen ook pleksgewijs over het plangebied toegepast worden om deze éénheid te benadrukken.

Het gemeenschappelijke groen vormt één doorlopende zone waarbinnen geen (zichtbare) afsluitingen aanwezig zijn.

Aan de binnenzijde is de ontsluiting gelegen. Deze ruimte heeft een éénzijdige verharding, loopt van gevel tot gevel en is ingericht conform de voorschriften voor woonerven.

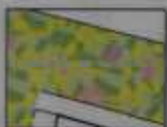
legenda:



kleine boomsoort (3-de orde)
of grote heester



struweel, langs holle weg



lage heesterbeplanting
en/of bloem-kruidvegetatie

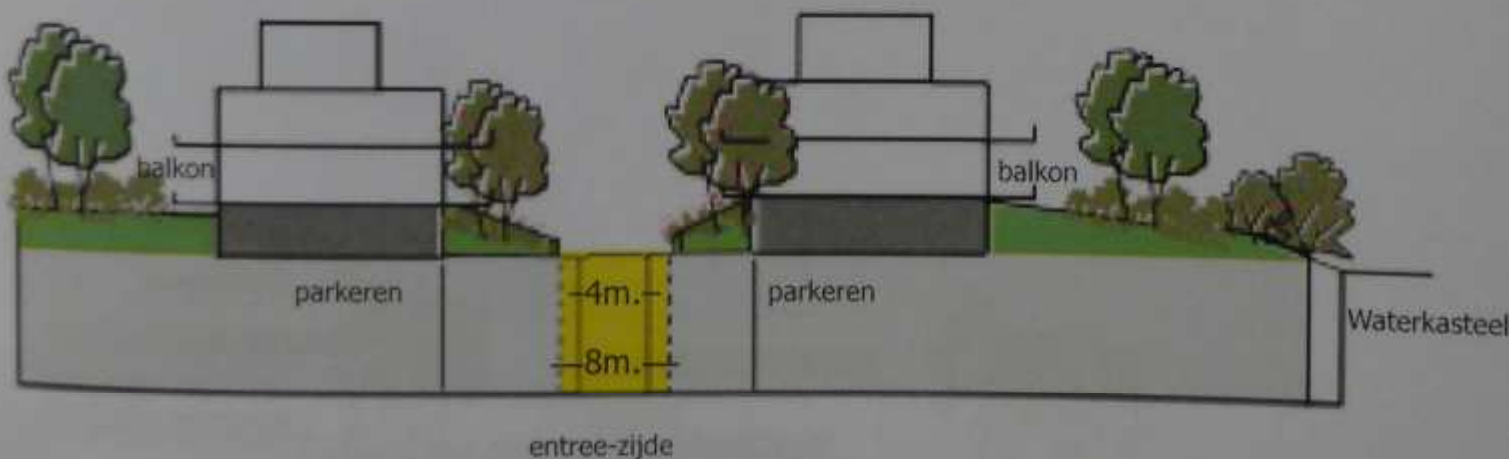


gazon en/of lage kruidvegetatie

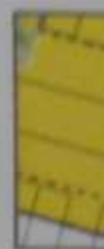


éénzijdige verharding,
met parkeren deels onder de appartementsvilla's
opgenomen

principe profiel:

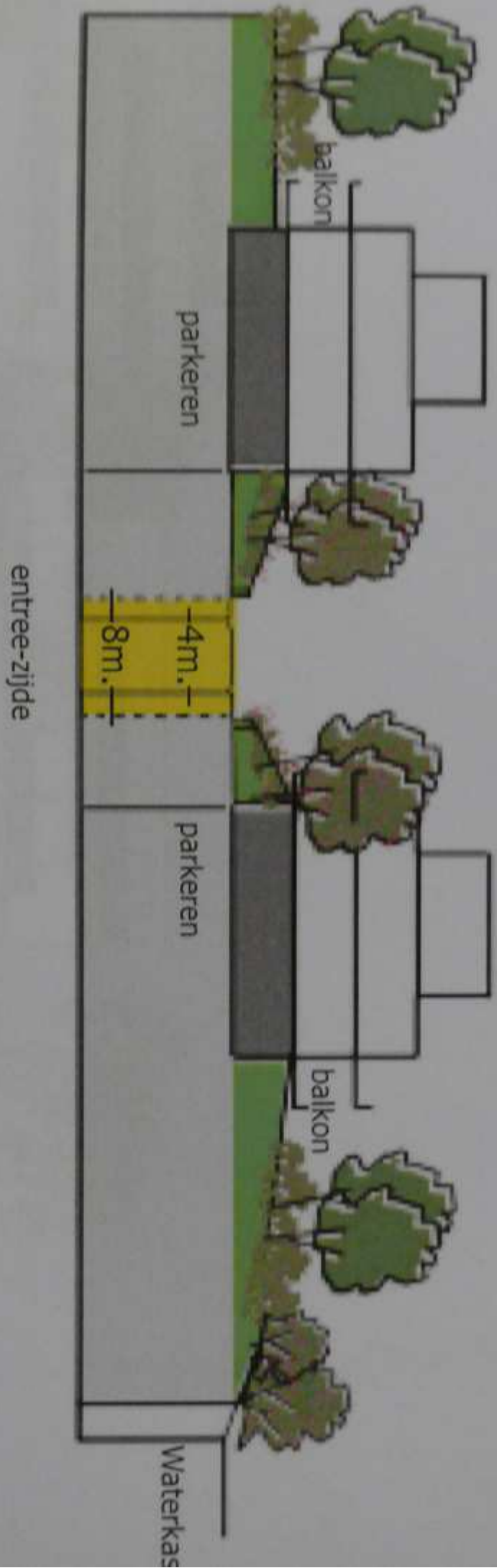


Een 4 m. brede zone loopt continu door. De binnenruimte verbreedt zich voor de appartementsvilla's, waar de entrees zijn gelegen.



met parkeren deels onder de appartementsvilla's
opgenomen

principe profiel:



Een 4 m. brede zone loopt continu door. De binnenruimte verbreedt zich voor de appartementsvilla's, waar de entrees zijn gelegen.

principe lengtedoorsnede optie 1 keermuurtjes

zie acad tekening schaal 1 : 200 (plan nr. 4/5 aanvraag verkavelingsvergunning)



Zie dwarsprofiel pag 13

De keermuurtjes, tussen de beplante taluds en de verharding van de binnenruimte, hebben een continue hoogte van ca. 40 cm (zithoogte) en lopen met de helling van de verharding mee.

principe lengtedoorsnede optie 2 keermuurtjes

zie acad tekening schaal 1 : 200 (plan nr. 4/5 aanvraag verkavelingsvergunning)



De keermuurtjes lopen horizontaal waardoor de hoogtes variabel zijn

profiel oostzijde

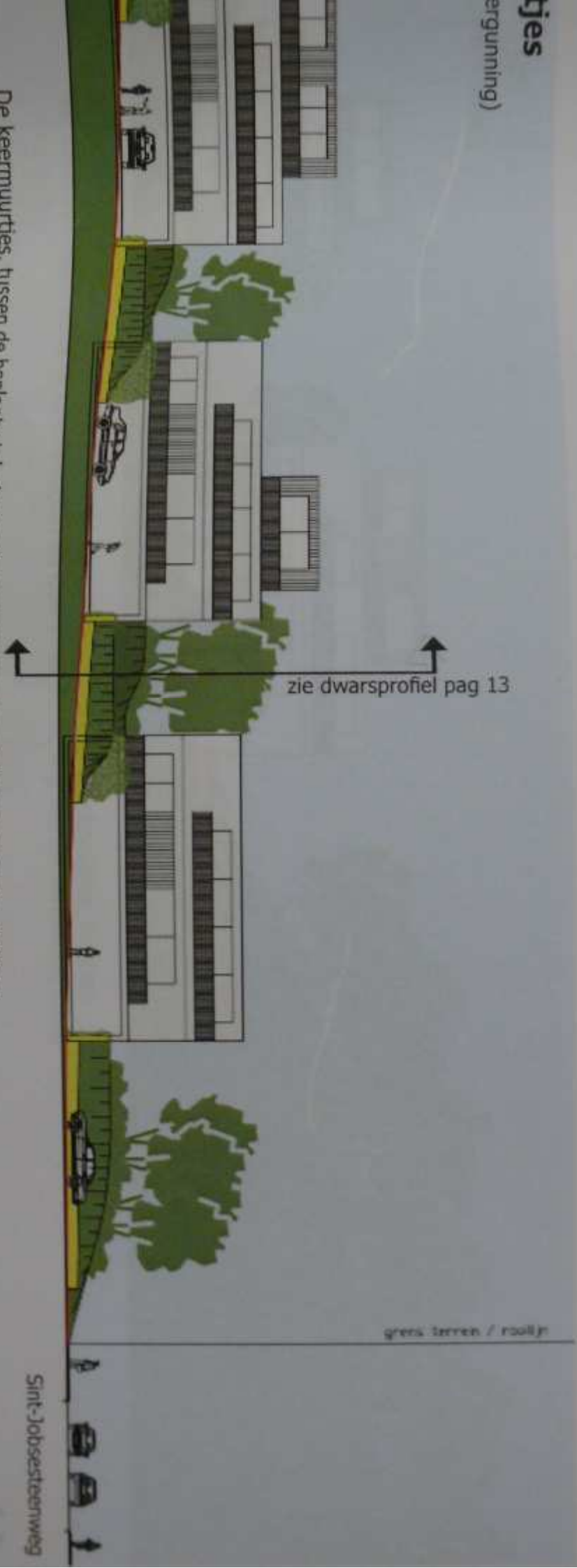
principe lengtedoorsnede optie 1 keermuurtjes
zie acad tekening schaal 1 : 200 (plan nr. 4/5 aanvraag verkavelingsvergunning)



De keermuurtjes, tussen de beplant
een continue hoogte van ca. 40 cm

tjes
(vergunning)

De keermuurtjes, tussen de beplante taluds en de verharding van de binnenuimte, hebben een continue hoogte van ca. 40 cm (zithoogte) en lopen met de helling van de verharding mee.



Sint-Jobsesteenweg



principe lengtedoorsnede optie 1 keermuurtjes

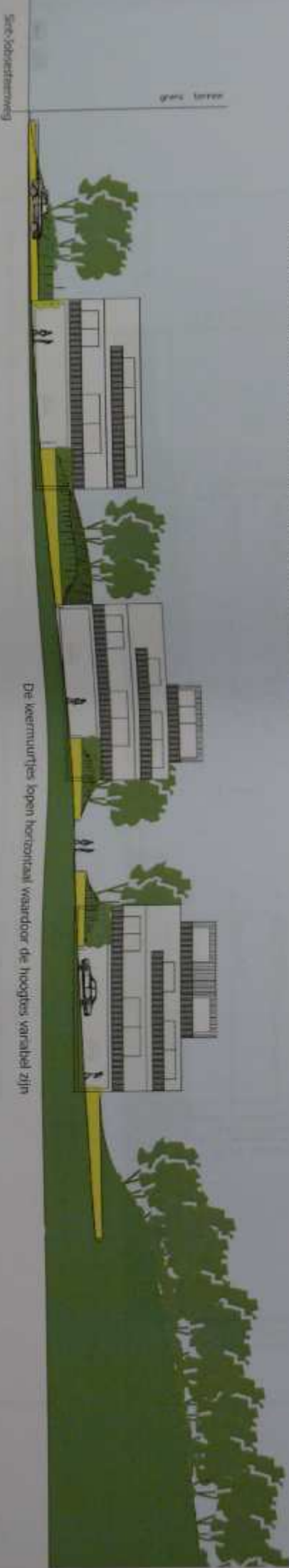
zie acad tekening schaal 1 : 200 (plan nr. 4/5 aanvraag verkavelingsvergunning)



De keermuurtjes, tussen de beplante taluds en de verharding van de binnenuitde, hebben een continue hoogte van ca. 40 cm (zithoogte) en lopen met de helling van de verharding mee.

principe lengtedoorsnede optie 2 keermuurtjes

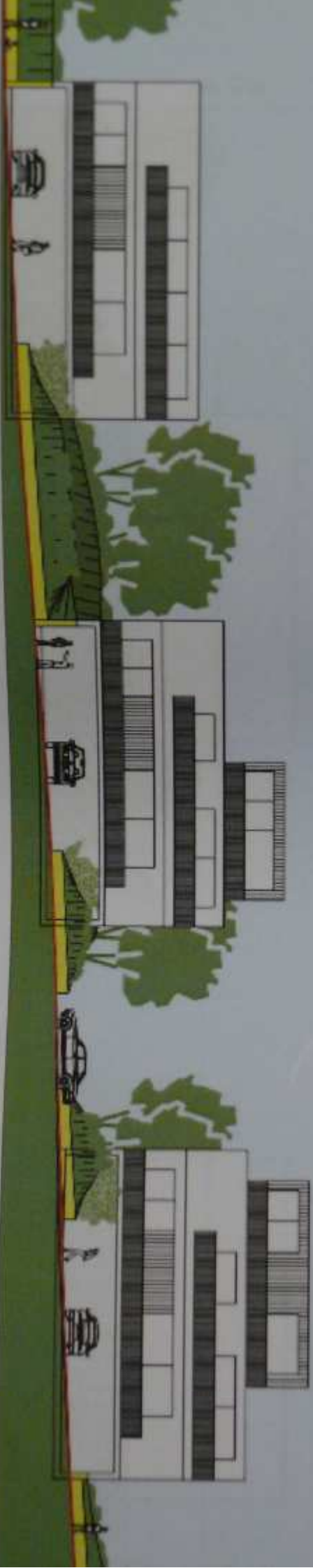
zie acad tekening schaal 1 : 200 (plan nr. 4/5 aanvraag verkavelingsvergunning)



De keermuurtjes lopen horizontaal waardoor de hoogtes variabel zijn

ncipie lengtedoorsnede optie 1 keermuurtjes

cad tekening schaal 1 : 200 (plan nr. 4/5 aanvraag verkavelingsvergunning)



De keermuurtjes, tussen de beplante taluds en de verharding van de binnen een continue hoogte van ca. 40 cm (zithoogte) en lopen met de helling van

Principie lengtedoorsnede optie 2 keermuurtjes

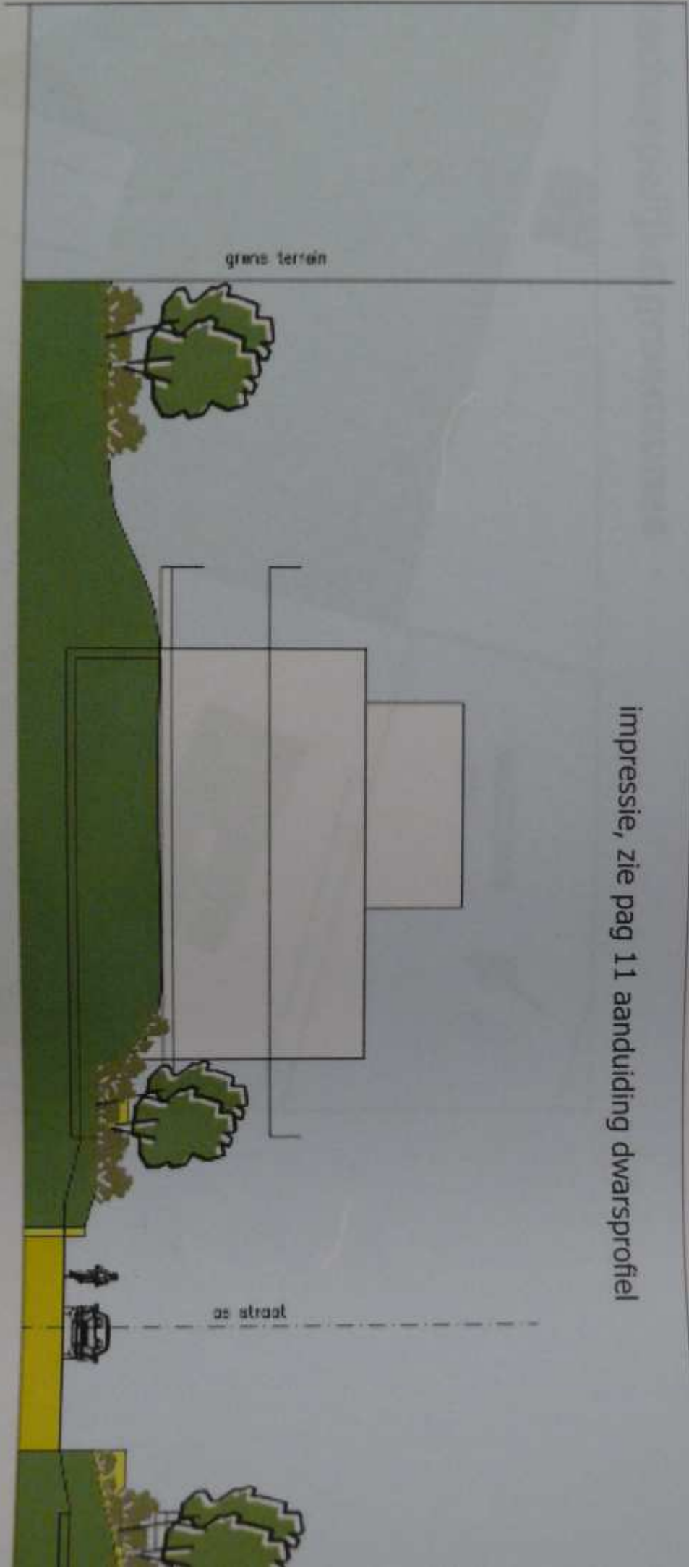
acad. tekening schaal 1 : 200 (plan nr. 4/5 aanvraag verkavelingsvergunning)



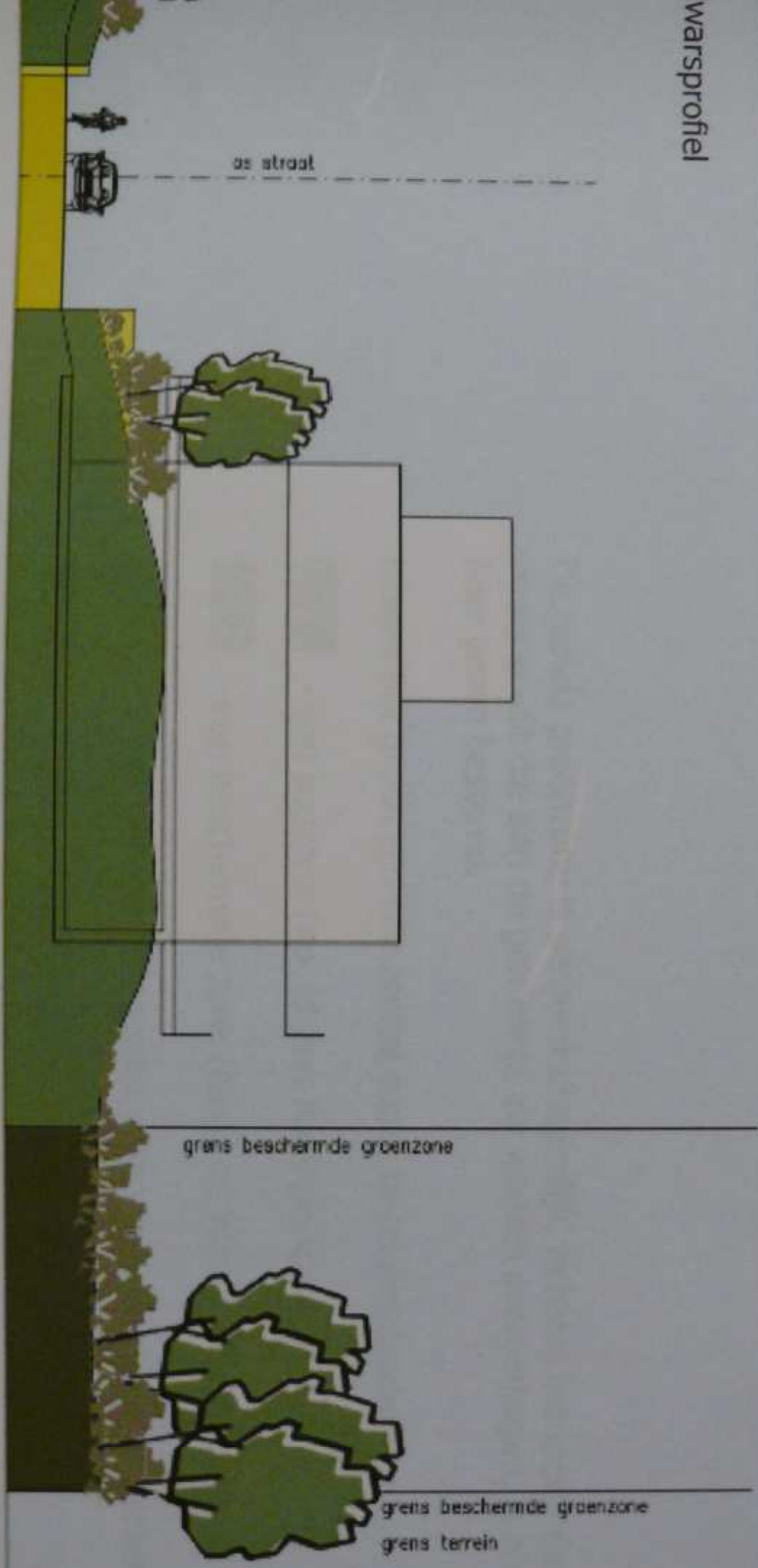
De keermuurtjes lopen horizontaal waardoor de hoogtes variabel zijn

te Ukkel / Lotissement rue du château d'eau à Uccle

dwars profiel



impresie, zie pag 11 aanduiding dwarsprofiel



as straat

grens beschermde groenzone

grens beschermde groenzone
grens terrein

LOT 02 - LOT 06 DWARSPROFIEEL 02

zie ook acad tekening schaal 1 : 200 (plan nr. 4/5 aanvraag

Vergelijkingsvlak
dorpel huisnr. 180
NULPAS 0.00

grens terrein

grens bouwzone

maximale inplantingszone dak

opp +2 max. 27% (35m²)

NIV +2: +10.68

NIV +1: +7.68

NIV 0: +4.68

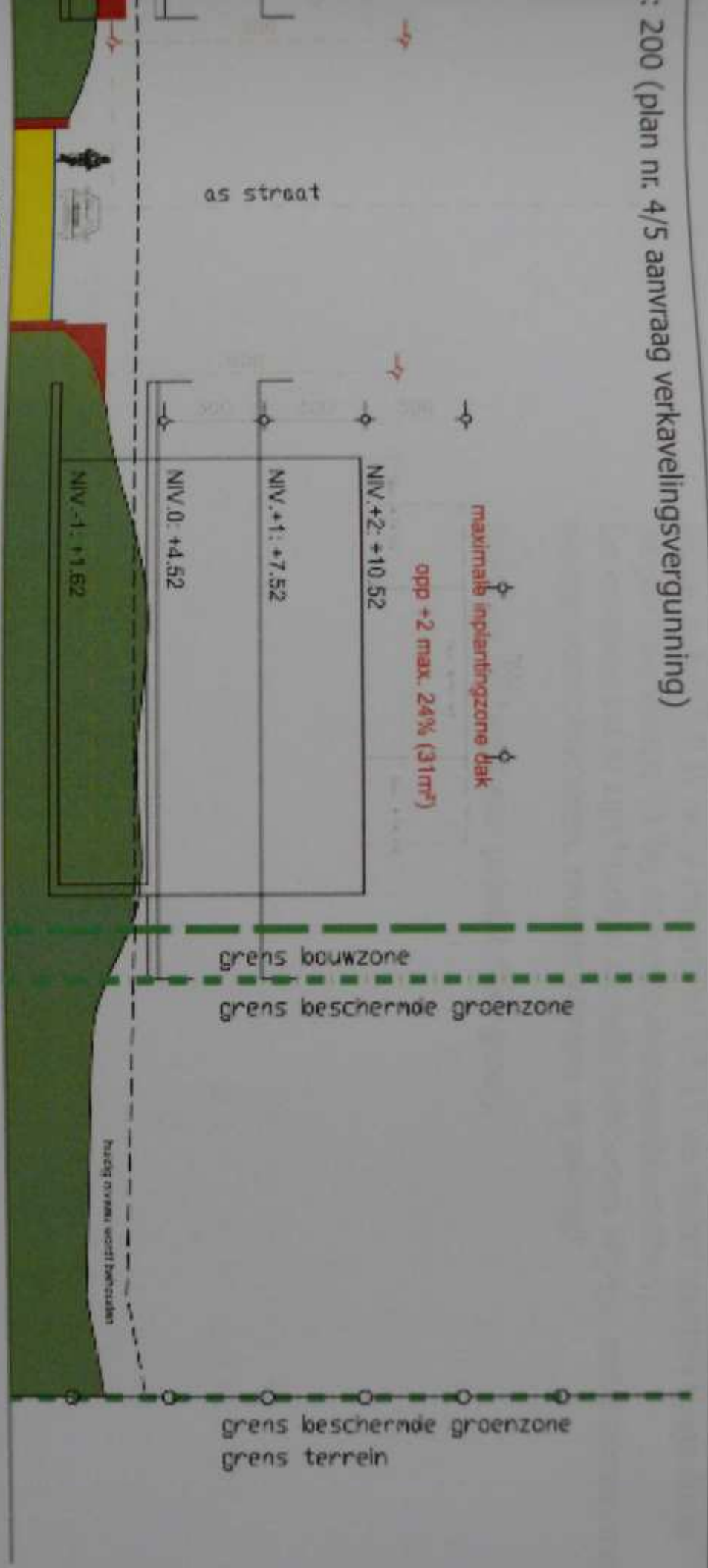
NIV -1: +1.78

as straat

NIV STRAAT:
+1.28

- maximale inplantingszone dak
- grens terrein
- grens bouwzone voor bouwtype D
- grens beschermde bouwzone

: 200 (plan nr. 4/5 aanvraag verkavelingsvergunning)



laagste punt bouwzone op natuurlijk terrein
hoogste punt bouwzone op natuurlijk terrein




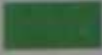

- niveau nieuw maaiveld
- niveau nieuw te realiseren wegennis

Gemeenschappelijke groenzones



De gehele groenzone is gemeenschappelijk, behalve het groen dat binnen de zone valt die aan de gemeente zal worden overgedragen, is als openbaar groen bestemd.

Binnen het groen zijn een aantal zones te onderscheiden:

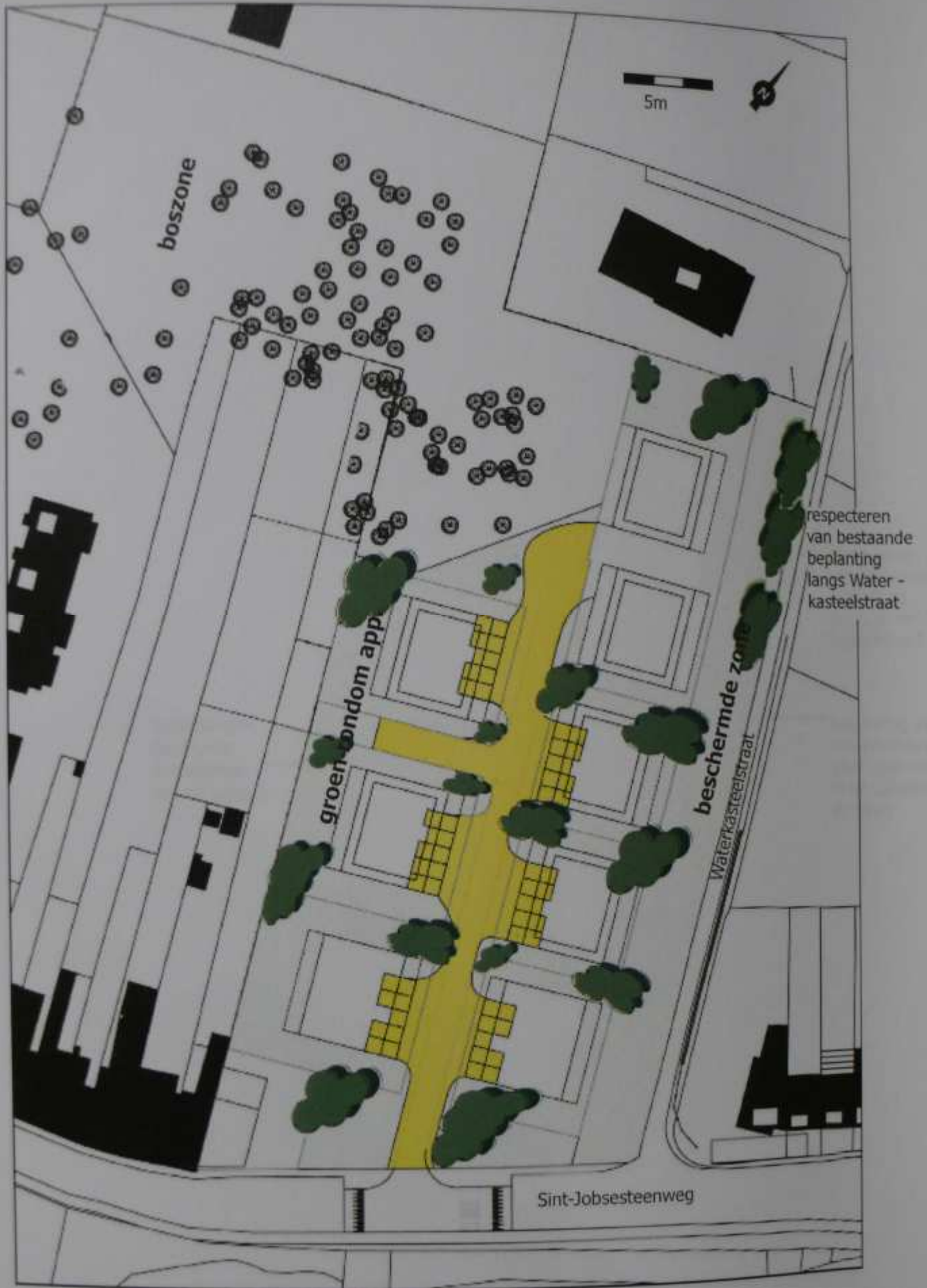
-  - een boszone (noordwest hoek plangebied),
-  - een beschermde zone (langs de Waterkasteelstraat)
-  - ander gemeenschappelijk groen (rondom de appartemensvilla's).
-  - groen openbaar domein gemeente Ukkel
-  - privaat groen

Voor de beschermde zone zal rekening gehouden moeten worden met de voorgeschreven plantenlijst (zie bijlage 02 bij de verkavelingsvoorschriften) En de in het B.B.P. nr.29 bis artikel 9.3.11 vermelde soorten langs oude wegen (zie bijlage 01 bij de verkavelingsvoorschriften).

De boszone zal in zijn huidige situatie behouden blijven, enkel bomen met gevaar voor omwaaien, mogen worden verwijderd.

Enkel lot 08 heeft een privaat deel groen.

Bomen / grote heesters



Referenties



Crataegus monogyna



Prunus



Amelanchier



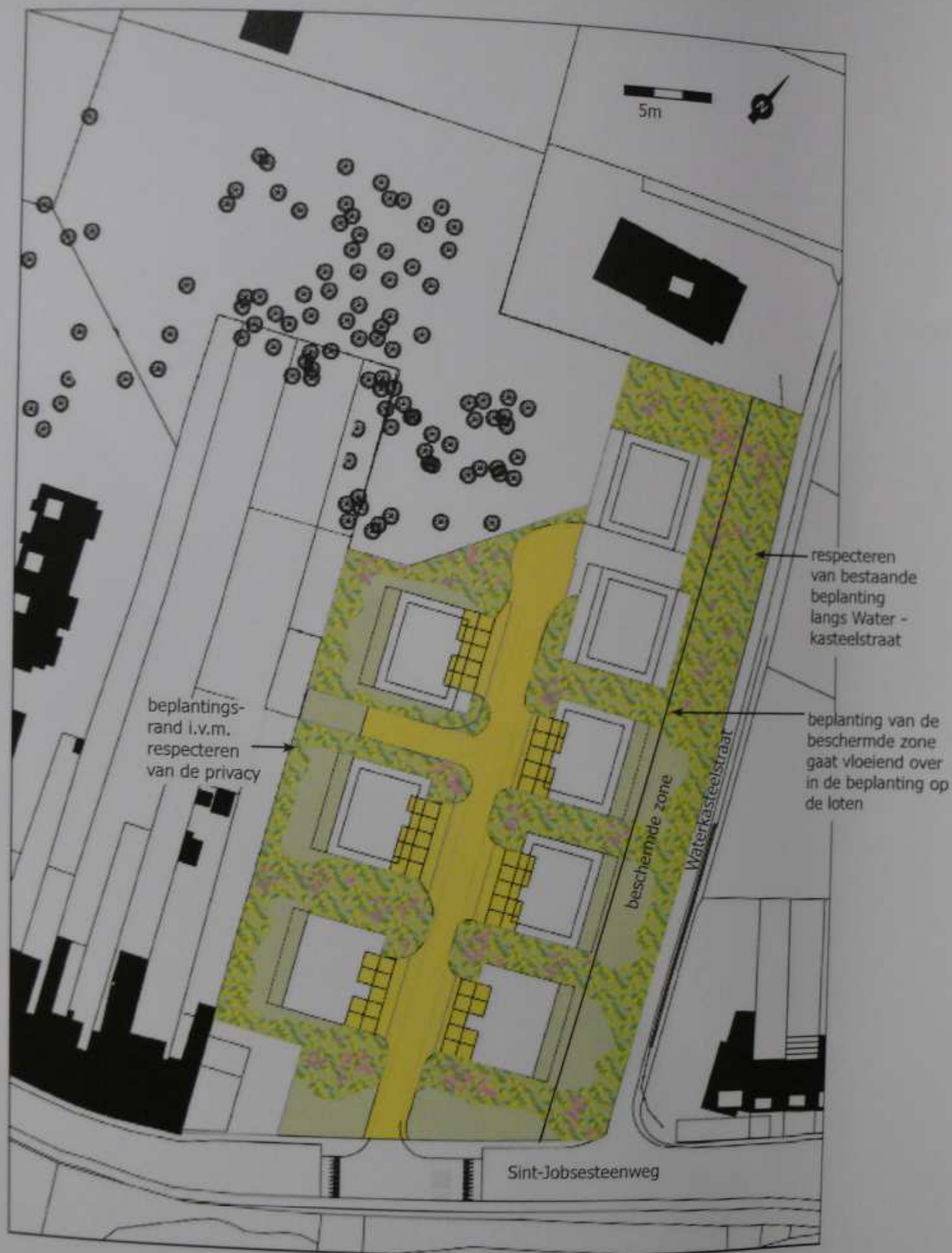
Corylus avellana

Kleine bomen/grote heesters staan verspreid over het terrein en benadrukken de eenheid. In de binnenruimte zorgen ze voor een groen profiel. Soorten refereren bij voorkeur naar het landelijk gebied.

In de noordwest hoek blijft een grotere boomopstand behouden.

Voor de beschermde zone zijn alleen soorten van toepassing die vermeldt staan in de voorgeschreven plantenlijst (zie bijlage 02 bij de verkavelingsvoorschriften) en de soorten beschreven in het B.B.P. nr.29 bis art. 9.3.11 soorten langs oude wegen (zie bijlage 01 bij verkavelingsvoorschriften).

Heesterbeplanting



Referenties



Carpinus betulus



Lonicera nitida



Ribes sp.



Spiraea nipponica

Een heester beplanting (var. ca. 0.30 - 1.20) scheidt de verschillende privé loten en dringt door tot de binnenruimte. De entreezijde krijgt zo een groen aanzicht. De beplanting staat grotendeels op taluds, wat het groenbeeld versterkt.

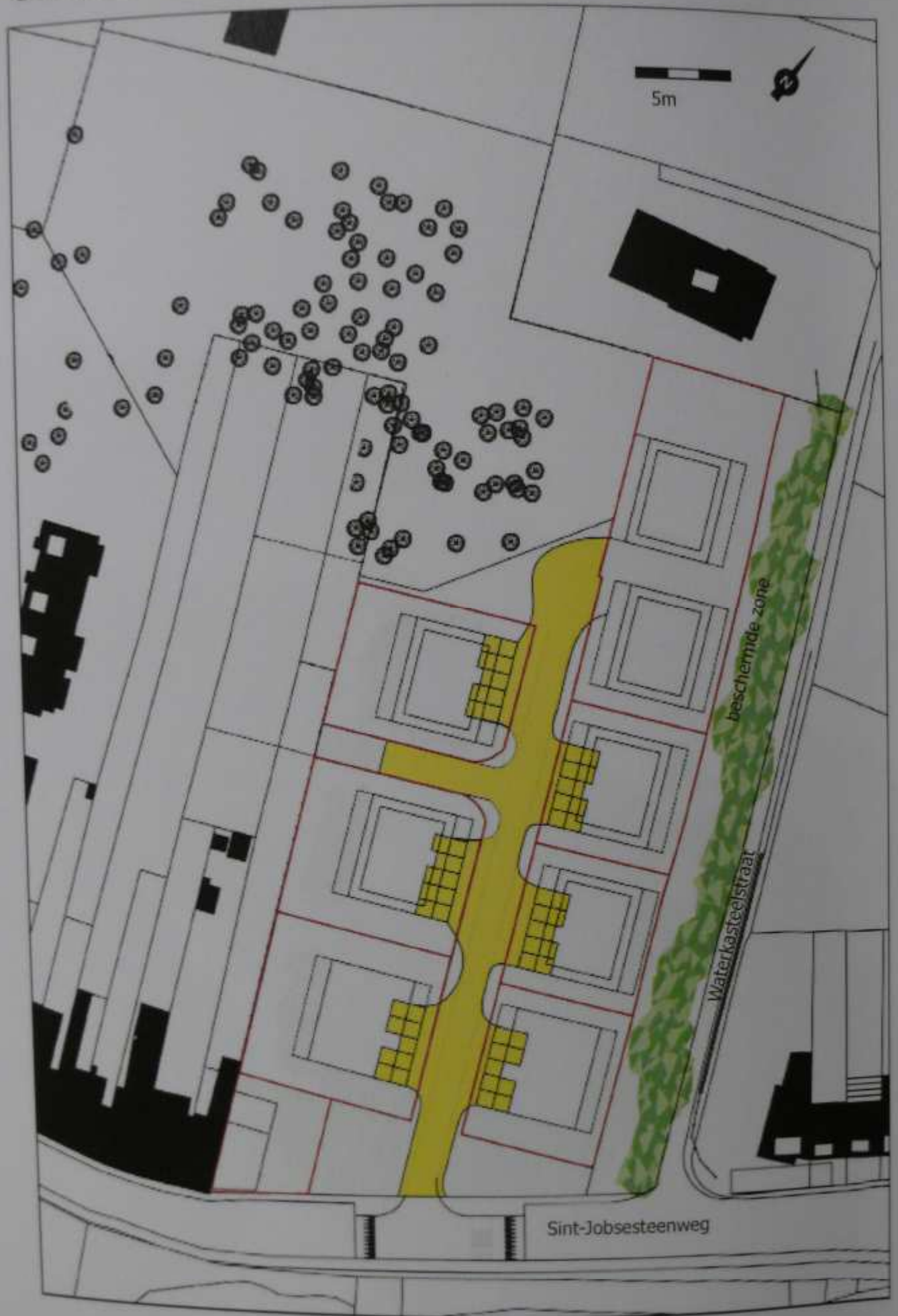
* voor de beschermde zone zie beplantingslijst bijlage 02 bij de verkavelingsvoorschriften

Bij voorkeur toepassing van streekeigen soorten, er kunnen echter in de zone rondom de appartementsvilla's ook enkele niet streekeigen soorten worden toegepast.

Direct langs de Waterkasteelstraat dient een struweel gevormd te worden om de 'holle weg' visueel te begeleiden. Alleen soorten uit de voorgeschreven plantlijst (bijlage 02 bij de verkavelingsvoorschriften) en vermelde soorten in het B.B.P. nr.29 bis artikel 9.3.11 (zie bijlage 01 bij verkavelingsvoorschriften) langs oude wegen zijn van toepassing.

Onderhoudsaspect: een gemeenschappelijk beheer regelt het onderhoud. Voor de beschermde zone rekening houdende met de in het B.B.P. nr.29 bis artikel 9.3.10 vermelde maaibeheer van de wegganten langs de Waterkasteelstraat (zie bijlage 01 bij de verkavelingsvoorschriften).

Struweel



Verkaveling Waterkasteelstraat te Ukkel / Lotissement rue du château d'eau à Uccle

Referenties



Cornus sanguinea



Ribus sp.



Corylus avellana

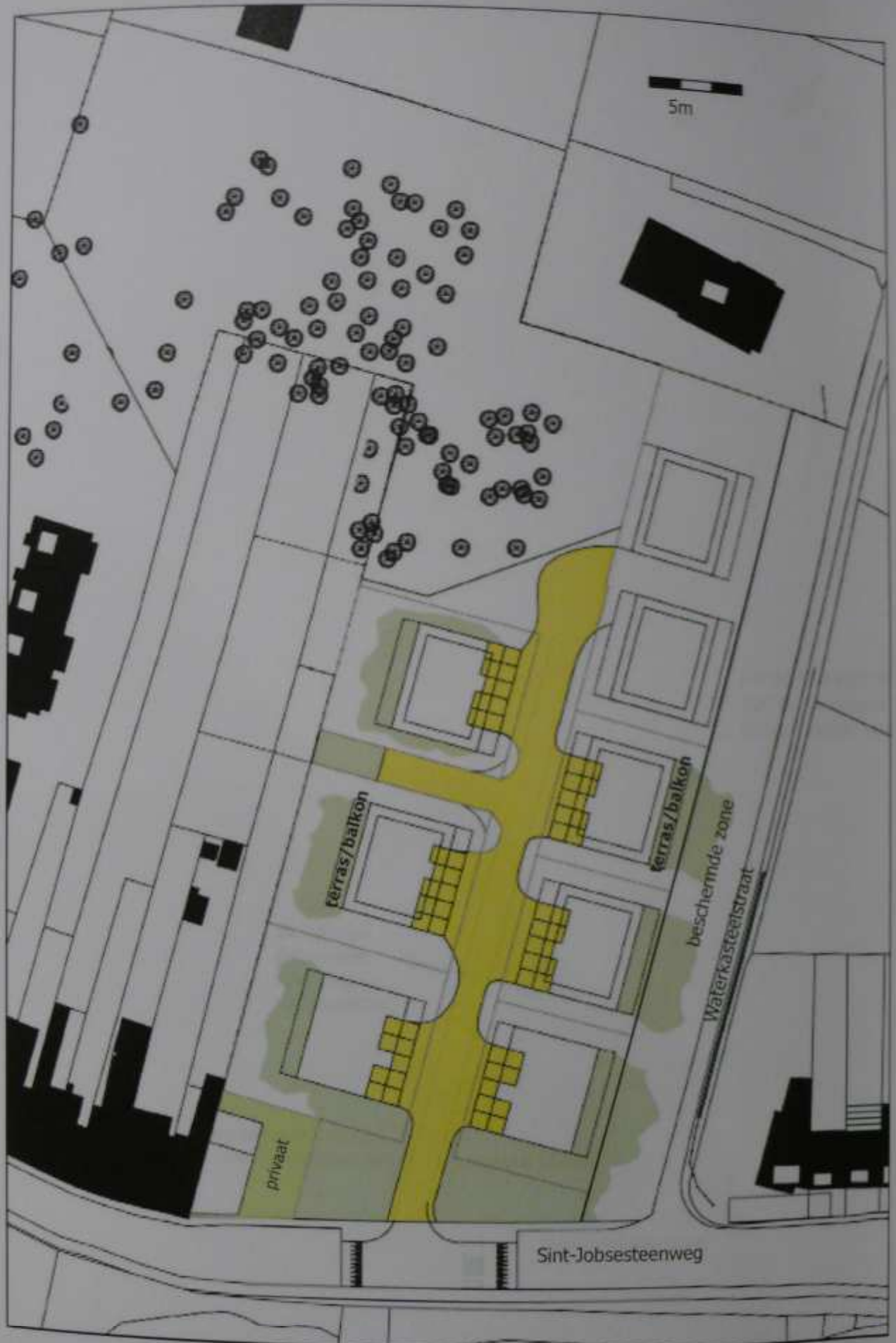


Carpinus betulus

Direct langs de Waterkasteelstraat wordt een struweel van hoger opgaande heesterbeplanting gevormd om de 'holle weg' visueel te begeleiden en voor het creëren van privacy.

Alleen soorten uit de voorgeschreven plantlijst (bijlage 02 bij de verkavelingsvoorschriften) en de vermelde soorten in het B.B.P. nr.29 bis artikel 9.3.11 (zie bijlage 01 bij verkavelingsvoorschriften) langs oude wegen zijn van toepassing.

Gras/kruidenvegetatie



Referenties



Verbena officinalis

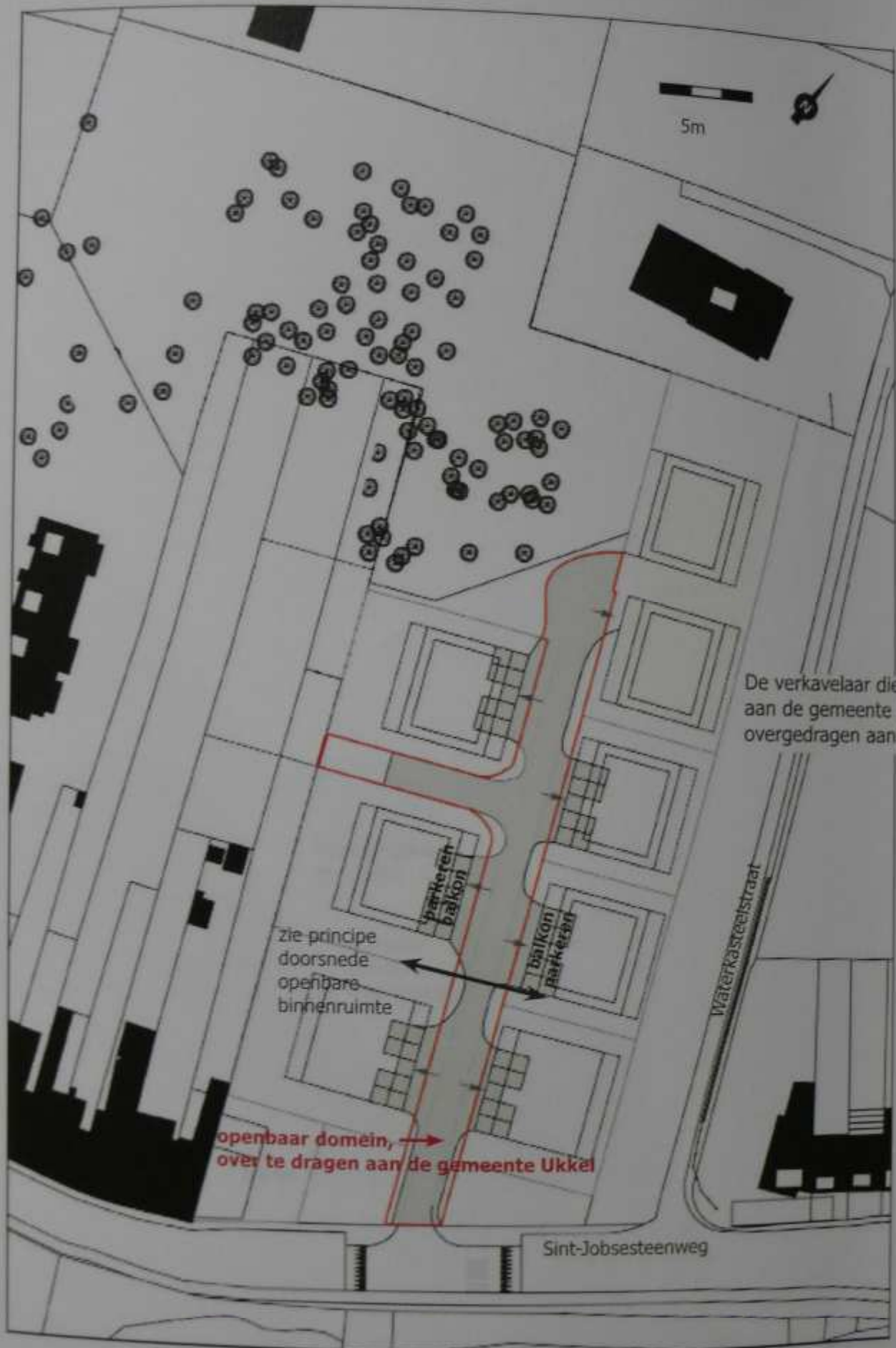


Solidago gigantea

Grasvlakken of bloem/kruidvegetaties lopen tot onder de terrassen/
balkons en zorgen voor ruimtelijkheid.

Aan de zijde van de beschermde zone is een lage bloem/kruidvegetatie
mogelijk. Echter alleen soorten uit de voorgeschreven beplantingslijst
(bijlage 02 bij de verkavelingsvoorschriften) kunnen gebruikt worden.

Verharding



De verkavelaar dient het deel d...
aan de gemeente Ukkel wordt
overgedragen aan te leggen.

openbaar domein,
over te dragen aan de gemeente Ukkel

zie principe
doorsnede
openbare
binnenruimte

parkeren
balkon

balkon
parkeren

Waterkasteelstraat

Sint-Jobsesteenweg

Referenties



kassei mozaik
(formaat 11x11cm)



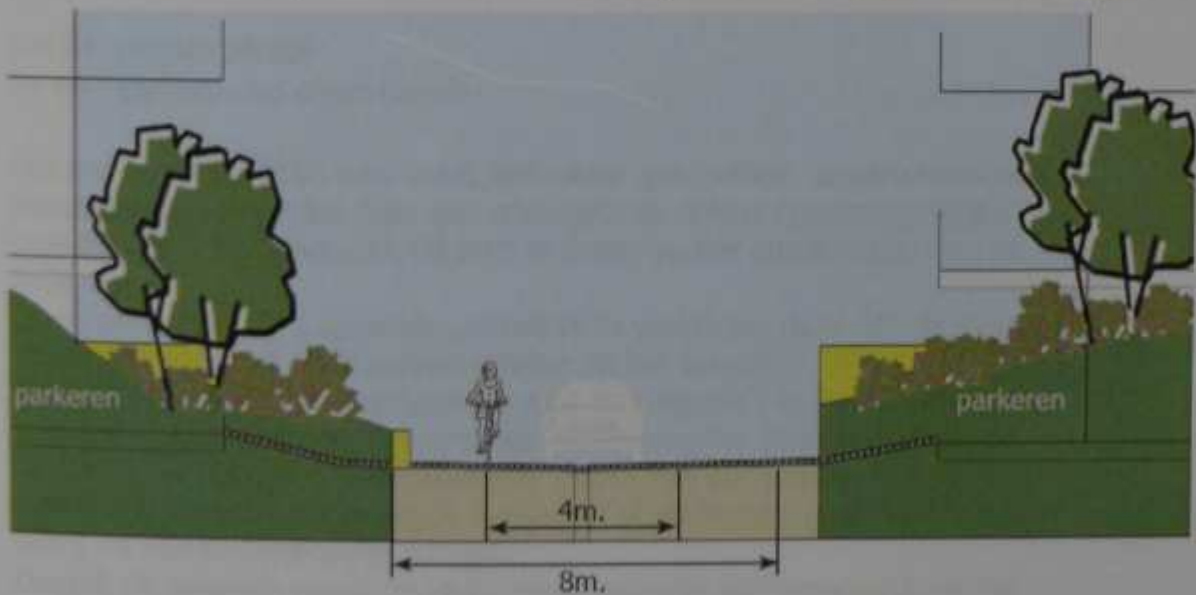
afwatering in
midden verharding

De ontsluiting van de appartementsvilla's is aan de binnenzijde gelegen.
Een verhardingsmateriaal loopt van gevel tot gevel en vormt een binnenruimte.

Een 8 meter brede zone die zich aan het einde nog iets verbreedt, wordt openbaar domein. Ook een zijweg (van 5 m. breedte) gaat tot het openbare domein behoren. Een belijning in de verharding duidt de grens tussen privé en openbaar aan.

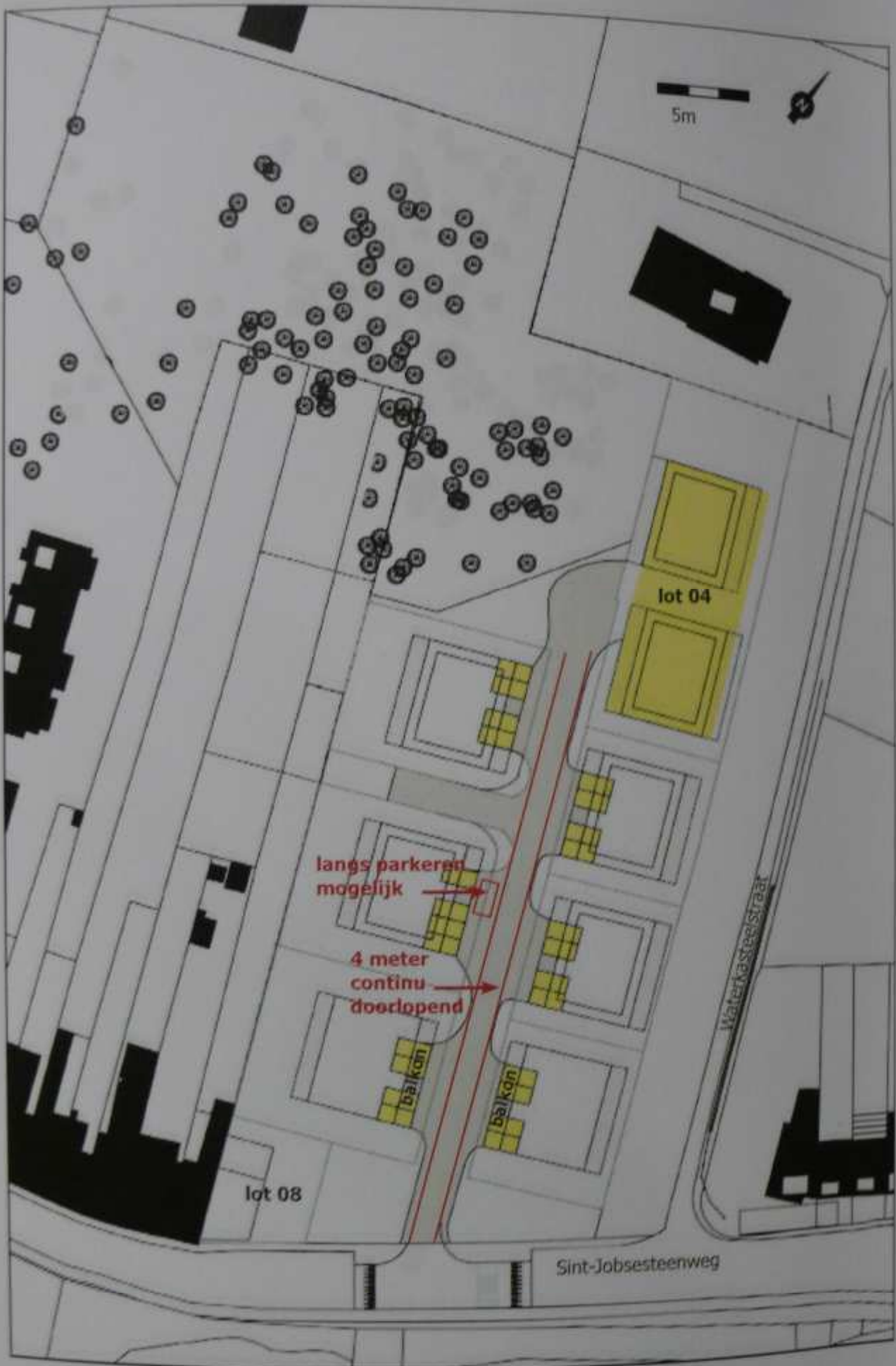
De binnenruimte verbreedt en versmalt zich. De entrees, omgeven door groen, worden zo van elkaar gescheiden.

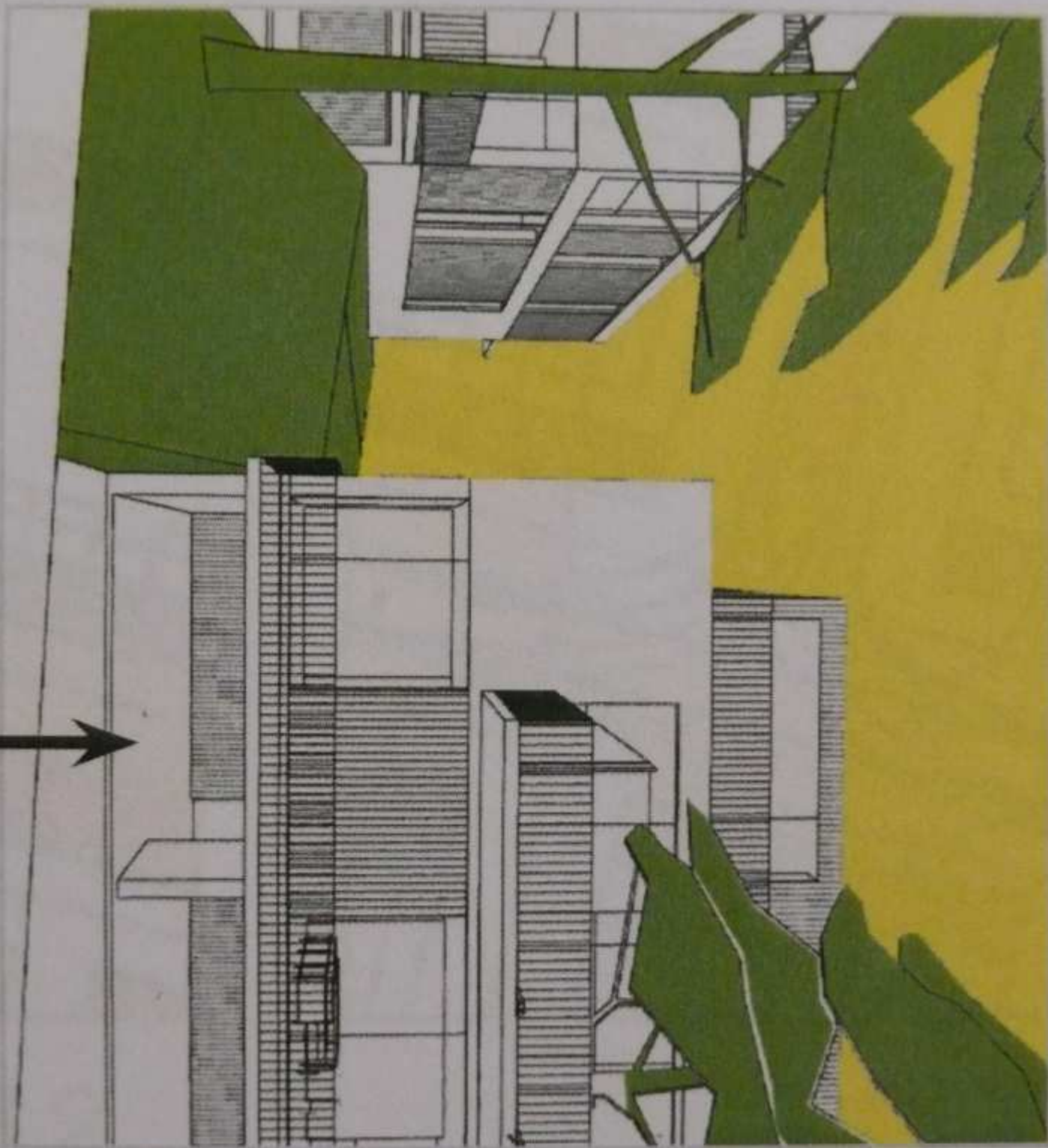
principe doorsnede openbare binnenruimte volgens de voorschriften van woonerven

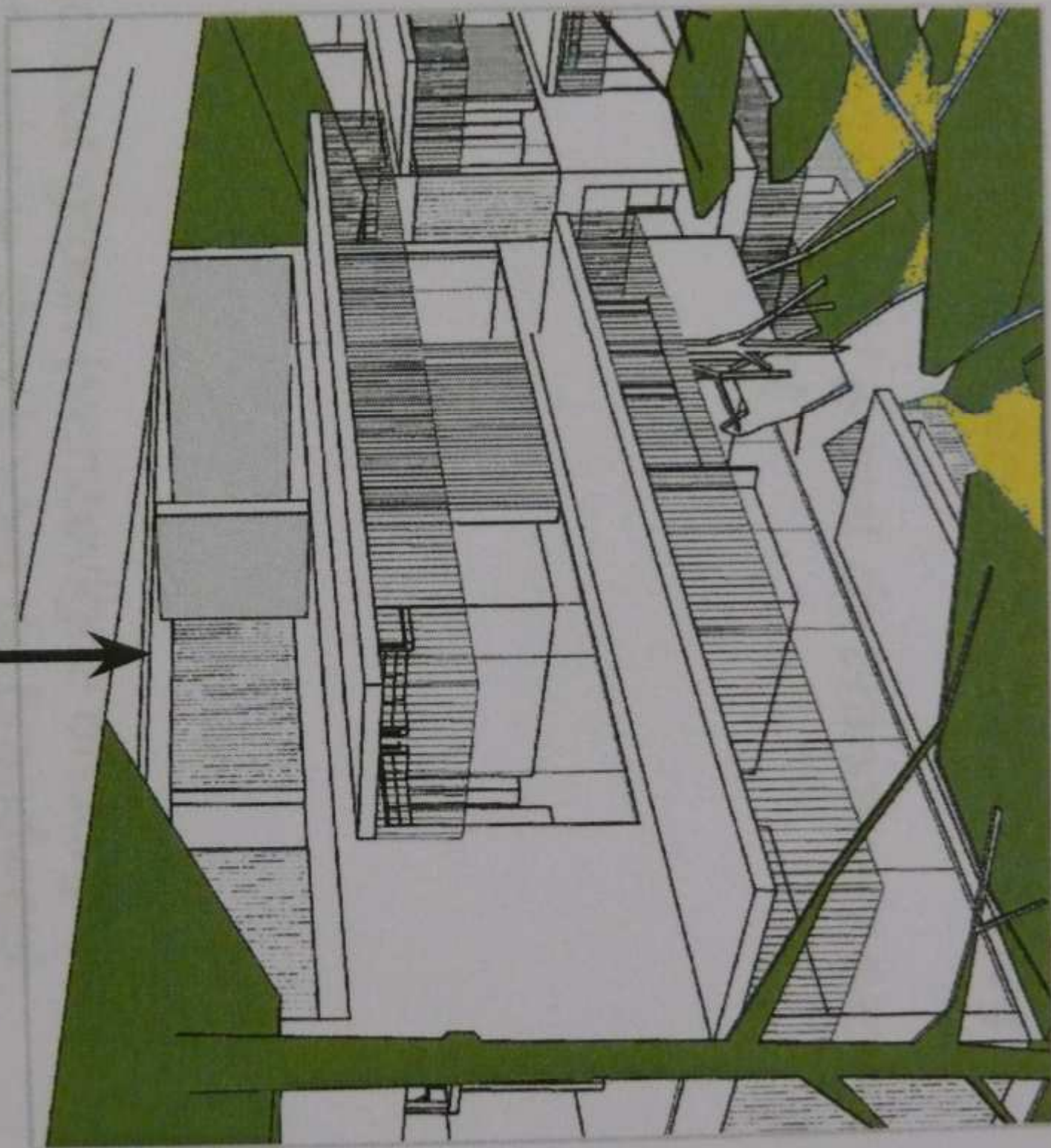
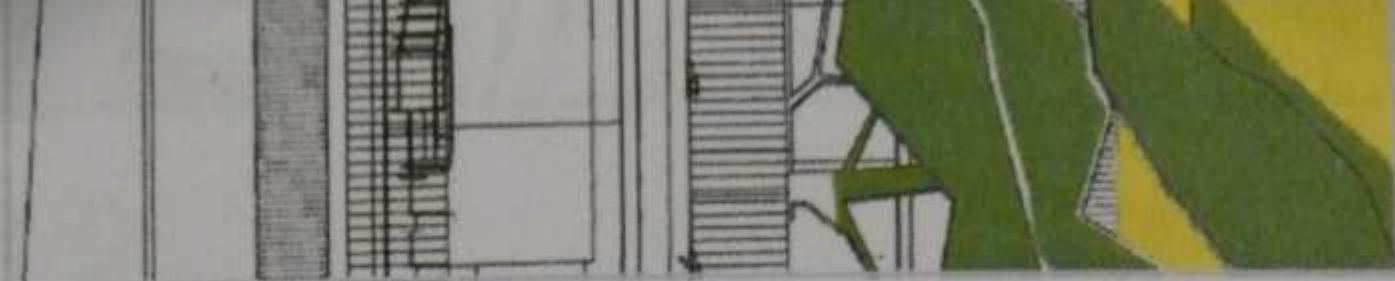


- een 4 m. brede zone loopt continu door.
- een zone van 8 m. breedte wordt aan de gemeente Ukkel overgedragen
- het parkeren is gedeeltelijk inpandig en deels onder de balkons gesitueerd en is buiten het openbaar domein gelegen
- de binnenruimte verbreedt zich voor de appartementsvilla's (zie kaartje)
- de entrees zijn tussen het groen gelegen (zie kaartje pag. 16)

Parkeren







Ieder appartement heeft 1 parkeerplaats die gedeeltelijk inpandig is en gedeeltelijk onder het balkon is gesitueerd.

Informeel langsparkeren is mogelijk, zonder binnen de 4 m zone van de rijweg te komen. Deze zone dient vrij te blijven conform hulpdiensten en brandweer.

Lot 04: parkeergarage

lot 08 : parkeren op eigen terrein

Het ontwerp van lot 04 met twee, weliswaar gescheiden, appartementsvilla's, wordt tevens verbonden door een ondergronds niveau (parkeergarage), volledig onder het maaiveld. De inrit sluit aan op het straatniveau van de holle weg.

De opvatting om de 2 appartementsvilla's te verbinden door één parkeergarage vloeit voort uit de niveauverschillen op het terrein.

Door de te respecteren hellinggraad voor de wegenis (in functie van brandweer, hulpdiensten,...) wordt het niveauverschil tussen wegenis en natuurlijk terrein groter naargelang de diepte van het terrein. Hierdoor wordt individueel parkeren bij de eigen woning of appartement niet meer mogelijk tenzij via een ondergrondse garage.

Dankzij dit gegeven wordt de verkaveling voorzien van een groter aantal parkeerplaatsen weggetrokken uit het zicht van de groene verkaveling.

Brandweer



Verkaveling Waterkasteelstraat te Ukkel / Lotissement rue du château d'eau à Uccle

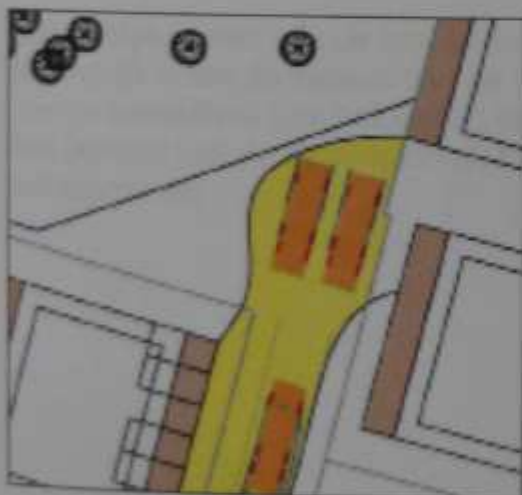


Draaibeweging brandweer:
via de zijweg omdraaien en terug over
de binnenruimte naar de Sint-Jobsesteenweg

* *deze mogelijkheid is met de brandweer nader
besproken geweest*



Overrijdbaar groen (verstevigde ondergrond)
en opstakelvrije strook voor de brandweer
(hulpdiensten/verhuiswagen/onderhoudsvoer-
tuig,..)



mogelijkheid voor een tweede opstelplaats
i.v.m. hulpdiensten

* *dit is met de brandweer nader besproken
geweest*