



VERKAVELINGSAANVRAAG

Hoek Sint-Jobsesteenweg en Waterkasteelstraat

aanvrager:	BELGISCHE GRONDEN RESERVE N.V. Petrus Huysegomsstraat 6 1600 SINT-PIETERS-LEEUV
datum aanvraag:	05 07 2012
betreft:	aanvraag tot verkavelen
bouwplaats:	1880 UKKEL hoek Sint-Jobsesteenweg en Waterkasteelstraat
kadastrale gegevens:	4^{de} Afdeling, sectie E/2 nrs. 250 N8 / deel

29 bis

Addendum bij de aanvraag van 5 juli 2012

INLEIDING

EFFECTENVERSLAG VERKAVELING HOEK SINT-JOBSESTEENWEG EN WATERKASTEELSTRAAT.

Zie Plannen Verkavelingsaanvraag : liggingsplan, inplantingsplan, omgevingsplan, verkavelingsplan & profielen, wegenisplan)

Het effectenverslag verwijst naar de documenten van de verkavelingsaanvraag.

Deze documenten bevatten het A4 document met de eigenlijke verkavelingsaanvraag (formulier, nota, eigendomsattest, fotoreportage, verkavelingsvoorschriften) en de plannen genummerd 1/5 t/m 5/5.

HOOFDSTUK 1

VERANTWOORDING VAN HET PROJECT, DE BESCHRIJVING VAN DE DOELSTELLINGEN EN HET TIJDSSCHEMA VOOR DE UITVOERING.

1.1 Korte projectvoorstelling

Realisatie van een verkeveling.

Terrein gelegen te: hoek van de Sint-Jobsesteenweg en de Waterkasteelstraat te 1180 UKKEL., Het terrein omvat 1 perceel kadastraal gekend als: 4e Afdeling / sectie e/2 n°250 N8/deel. Het terrein wordt in het ontwerp van de verkeveling opgedeeld in verschillende zones en loten (*zie plan 3/5 en bijhorende legende*):

1. Zone voor bebouwing voor de loten 01 tem 05
 - bestemming: appartementsvilla's met maximaal 4 woonentiteiten
 - minimaal 1 parkeerplaats / woonentiteit
2. Zone voor privaat groen voor de loten 01 tem 05
 - bestemming: privaat gemeenschappelijk groen
3. Zone voor rijbouw en bijgebouw (lot 06)
 - bestemming: residentieel hoofdvolume onder de vorm van een half-open bebouwing, bijgebouw met residentiële functie aansluitend op hoofdgebouw
 - minimaal 1 parkeerplaats op het lot
4. Zone voor privaat groen bij zone voor rijbouw (lot 06)
 - bestemming: private tuin bij de woning
5. Gemeenschappelijk groenzone
 - Gemeenschappelijke groenzone
 - Onderdelen:
 - Boszone
 - Beschermd groenzone
 - Beschermd groenzone met wandelpad
 - Zone voor wandelpad
6. Gemeenschappelijke zone belast met inrichting verkeersinfrastructuur en groen
 - binnen deze zone wordt de aanleg voor de wegenis gepland die de Sint Jobsesteenweg verbindt met de wegenis op het terrein.
 - De vrije ruimte wordt groen aangeplant.
7. Zone voor openbare wegenis, groen en infrastructuur
 - De uitrusting van het openbaar domein van het terrein is gebaseerd op de voorschriften voor woonerven.

Ontsluiting terrein

Het verkevelingontwerp geeft 2 ontsluitingen van het terrein op de Sint-Jobsesteenweg:

- a. De loten 01 tem 05 worden ontsloten via de nieuw aan te leggen publieke wegenis op eigen terrein. Deze wegenis ontsluit verplichtend ook de achtergelegen percelen, grenzend aan het terrein en gelegen achter de lintbebouwing langs de Sint-Jobsesteenweg, nl. de percelen kadastraal gekend als nrs. 250N6, 250G6, 250G7 en

250Z5. De ontsluiting van deze terreinen situeert zich op 70m achter de rooilijn ter hoogte van de perceelsgrens (conform het BBP bis 29).

Ter hoogte van het kruispunt van de nieuwe wegenis en de Sint-Jobsesteenweg wordt nieuwe verkeersinfrastructuur voorzien op de Sint-Jobsesteenweg (zie zone belast met inrichting verkeersinfrastructuur en groen).

De nieuwe publieke wegenis en infrastructuur is voldoende uitgerust voor toegankelijkheid van brandweer en hulpdiensten. Het ontwerp van en de voorwaarden voor het gebruik van de ontsluiting van het terrein werd met de betrokken diensten voorbesproken.

De aanleg van de wegenis en infrastructuur zal rekening houden met de voorschriften betreffende 'woonerven' en de daaraan gekoppelde 'wegcode'.

b. Het lot 06 bevattende de zone voor rijbouw en bijgebouw wordt rechtstreeks ontsloten op de Sint-Jobsesteenweg.

Het perceel is voldoende ruim om naast het bebouwde deel veilig aan te sluiten op het verkeer van de Steenweg.

Loten

loten 01 – 02 – 03 – 04 – 05

- inplanting gebouwen binnen bouwzone op verkevelingsplan
 - de gebouwen zijn van het type appartementsvilla's
- loten 01 – 02 – 03– 05 hebben enkel gemeenschappelijk groen.

loten 01, 03 en 04 kunnen gekoppeld worden door een ondergrondse infrastructuur in functie van garages.

lot 06

- inplanting gebouw binnen zone rijbouw en bijgebouw
 - gebouwen van het type rijbouw met bijgebouwen
- lot 06 heeft enkel privaat groen: gelegen binnen het lot met een beperkt aandeel verharding in functie van een oprit en parkeergelegenheid

1.2 Historiek vergunningen

Zie voor meer details hoofdstuk 3

Voor het goed is:

- op lokaal vlak het BBP nr. 29 bis goedgekeurd dd. 30.01.06
- op gewestelijk vlak het GewOP en het GBP

1.3 Voorstelling van de algemene doelstellingen en de verantwoording van het project:

Het verkevelings- en annex wegenisdossier voorziet in een hoogwaardige ontwikkeling van een woonproject in 5 loten met appartementsvilla's in een overwegend groen kader en 1 lot met een driegevelwoning langsheen de Sint Jobsesteenweg als afbouwproject van een bestaande residentiële rijbebouwing.

Het project beoogt een kwalitatief wonen in een groene omgeving gegroepeerd rond een holle weg met woonerf karakter waarop de wagen en de voetganger op gelijkwaardige basis kunnen participeren aan het gebruik van de publieke ruimte, dit volgens de principes en de daaraan verbonden wegcode voor woonerven.

Deze publieke ruimte zal door de verkavelaar mee worden ontwikkeld en aangelegd; naderhand wordt deze overgedragen aan de gemeente Ukkel als zijnde volwaardig onderdeel van het openbare domein.

Verantwoording van het project

De voorgestelde verkaveling is een verdere invulling van de bestemmingen zoals voorzien binnen het BBP nr. 29 bis van 12.07.2007. De densiteiten, bouwhoogtes en inplantingen zijn conform de grafische en tekstuele voorschriften van bovenvermeld BBP.

De inplanting en ontwerp van de verkavelingsaanvraag is conform de bepalingen rond het beschermde landschap van de Waterkasteelstraat (Regeringsbesluit van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, dd. 23.03.2003).

1.4 Rubrieken van bijlage B van het BWRO die aan de basis liggen voor het realiseren van huidig effectenverslag.

Art. N2. Bijlage B. Aan een effectenrapport onderworpen projecten.

9) aanleg van wegen, van havens en haveninstallaties, met inbegrip van vissershavens (niet onder bijlage A bedoelde projecten).

26) garages, overdekte plaatsen waar motorvoertuigen worden geparkeerd (overdekte parkings, tentoonstellingsruimten, enz.) die tussen 25 en 200 voertuigen of aanhangwagens tellen;

1.5 Beknopt tijdschema voor de uitvoering van het project.

Zodra de vergunningsaanvrager kan beschikken over een goedgekeurde verkavelingsvergunning zal onmiddellijk worden aangevangen met de opmaak en indiening van de stedenbouwkundige vergunningsaanvraag voor de bouw van de appartementsvilla's en de driegevelwoning.

In annex aan dit dossier zal eveneens de vergunningsaanvraag voor de wegenis en toekomstig openbaar domein worden opgemaakt.

Gelet op het onderwerp van aanvraag –verkavelingsvergunning- is het momenteel niet opportuun een tijdschema van uitvoering en plan van minder hinder op te maken.

Dit zal gebeuren in aansluiting op de vergunningsaanvragen voor wegenis en gebouwen.

HOOFDSTUK 2

**DE SYNTHESE VAN DE MET BETREKKING TOT HET MILIEU OVERWOGEN
OPLOSSINGEN DIE VOORAFGEGAAN ZIJN AAN DE KEUZE VAN HET DOOR DE
AANVRAGER INGEDIENDE PROJECT**

- 2.1 Bij de opmaak van het verkevelingsdossier werd in hoge mate de haalbaarheid van het BBP nr 29 bis afgetoest aan de uitgesproken topografie van het terrein. Het project gaat uit van een zo min mogelijke wijziging aan het reliëf voor zover de voorschriften van vernoemd BBP dit toelaten. Het project neemt voldoende afstand van het bosbestand links achteraan op het terrein en sluit naadloos aan bij het beschermd landschap van de Waterkasteelstraat door zich te baseren op de flora eigen aan dit beschermd landschap.

Voor een uitgebreide toelichting van het project verwijzen wij naar **de verklarende nota** die deel uitmaken van de verkevelingsaanvraag.

HOOFDSTUK 3

EIGENLIJKE DOOR HET BWRO OPGELEGDE ANALYSE

Definitie van het geografisch gebied: projectgebied, uitgebreid met de directe omgeving ten oosten en zuiden, zijnde de bebouwing aan de overzijde van de Waterkasteelstraat en Sint Jobsesteenweg.

HOOFDSTUK 3.1.

STEDENBOUW EN LANDSCHAP

A. Bestaande toestand in het geografisch gebied

Bestaande rechtstoestand

Op gewestelijk niveau wordt het beleid uitgestippeld in het GewOP en de bestemmingen worden vastgelegd in het GBP. Hieronder kort de belangrijkste elementen uit beide plannen.

In het **GewOP** komt het gebied niet in aanmerking voor de ontwikkeling van de huisvesting en stadshernieuwing (deze zones concentreren zich in het centrum van het Brusselse Gewest). Het projectgebied bevindt zich echter wel in de nabijheid van verschillende groene ruimtes en het 'groene snoer' en de 'groene wandeling', zoals aangeduid op kaart 4 'verbeteren van het levenskader' van het GewOP (zie figuur 1). Daarnaast bevindt het project zich nabij het intermodaal knooppunt station Kalevoet.

Kaart 5 (zie figuur 2) duidt de Sint-Jobsesteenweg aan als een interwijkenweg. Langs de Haanstraat en de Grasmusstraat ten noorden van het projectgebied bevindt zich een fietsroute.

Figuur 1: Uittreksel uit kaart 4 van het GewOP 'Verbeteren van het levenskader'



Legende



Figuur 2: Uittreksel uit kaart 5 van het GewOP 'Wegen'



Het **GBP** legt bestemmingen vast op gewestelijk niveau. Het projectgebied is gelegen in typisch woongebied (zie figuur 3). De omgeving van het projectgebied bestaat hoofdzakelijk uit dezelfde bestemming. Enkele uitzonderingen vormen het gebied van collectief belang of van openbare diensen, waar de school 'Plein Air' zich bevindt. Anderzijds is er verder ten oosten van het gebied een gebied voor sport- of vrijetijdsactiviteiten in open lucht (sportvelden en –club "Smash Academy").

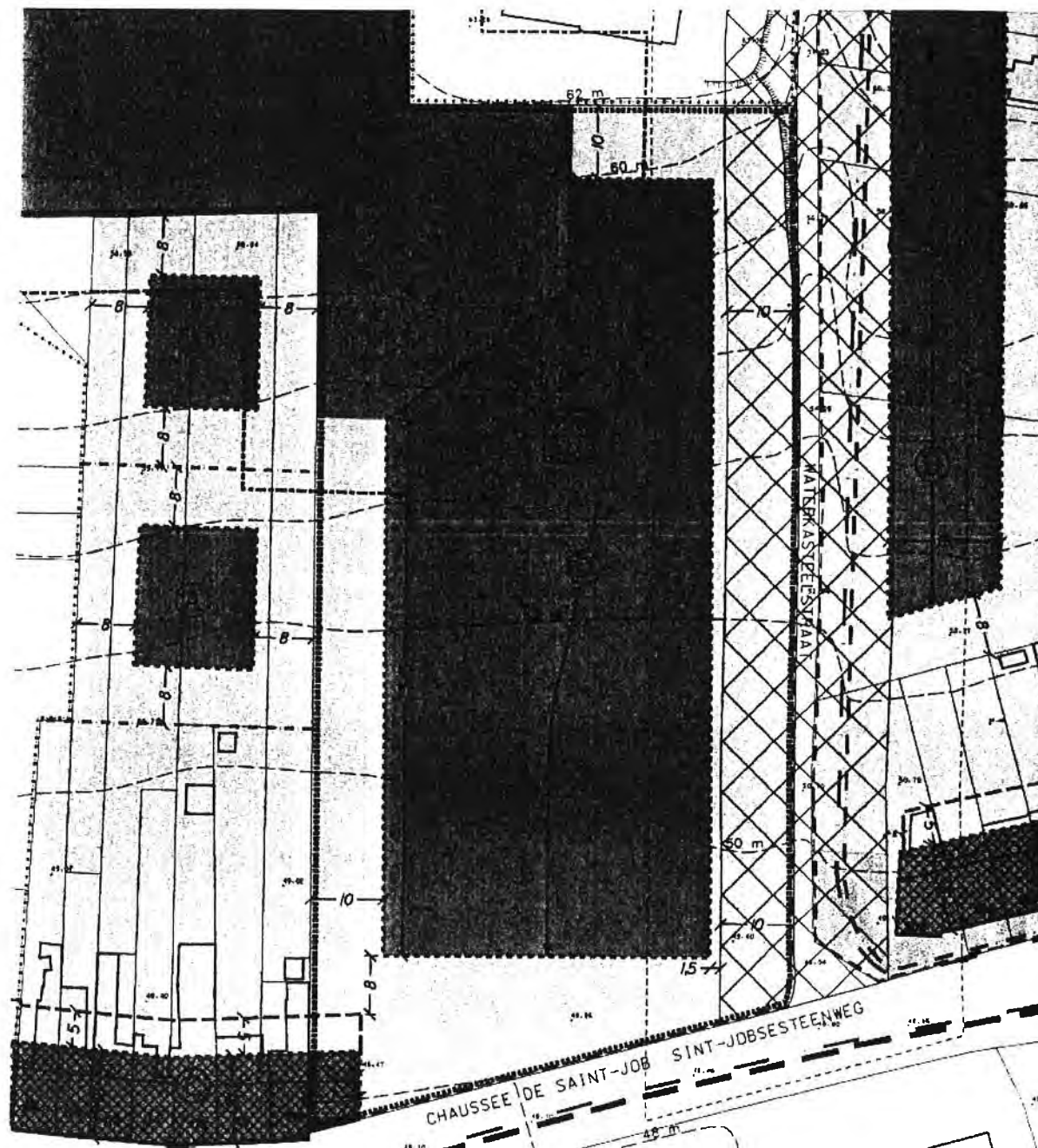
Figuur 3: Uittreksel uit het GBP



Op gemeentelijk niveau is een **Bijzonder Bestemmingsplan** (BBP nr. 29 bis) van kracht. Een BBP legt de bestemmingen vast op lokaal niveau en kan het GBP verfijnen (zie figuur 4). Het projectgebied krijgt verschillende bestemmingen:

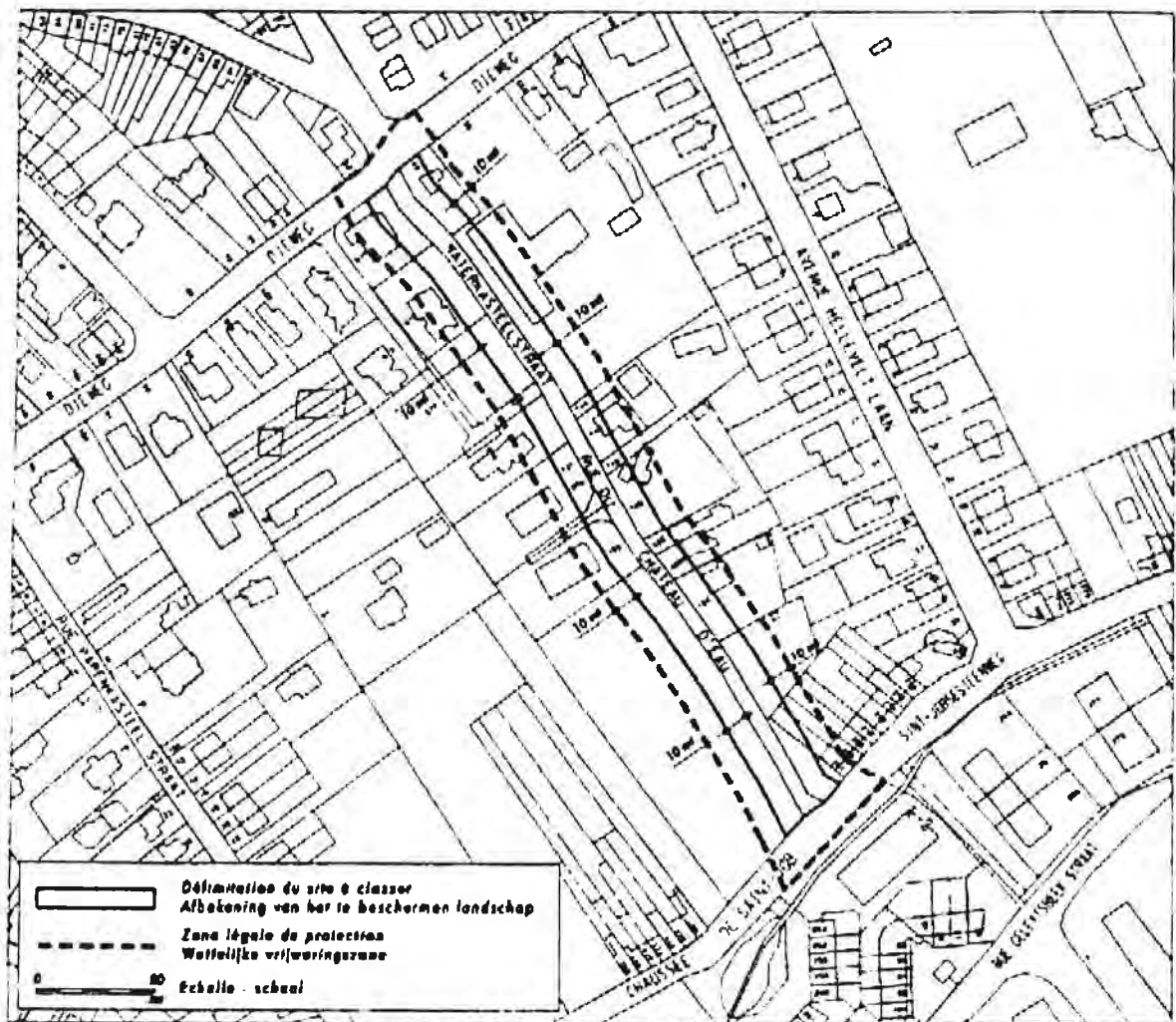
- Woongebied in het groen
- Tuinzone
- Groenzone

Figuur 4: Uittreksel uit het GBP



De Waterkasteelstraat tussen de Dieweg en de Sint Jobsesteenweg is door besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 31 augustus 2000 een **beschermd landschap**. Uittreksel uit het beschermingsbesluit: "Dit 320 meter lange straatgedeelte met hergebruikte plaveien heeft zijn typische landelijke wegbaan behouden. Het stuk verbindt de Sint-Jobsesteenweg met de Dieweg en vormt een karakteristieke getuige van de oude buurtwegen die eertijds door de parochie Ukkel liepen. Het landschap dat hier ter bescherming wordt voorgesteld omvat ook een zone van 10m aan weerszijden van het geplaveide weggedeelte. Het hogere deel van de weg ligt ingebed en is omgeven door taluds die deels overgroeid zijn met klimop en hun natuurlijke begroeiing grotendeels behouden hebben. Deze bestaat onder meer uit linden, haagbeuken, wilde kersenbomen, gewone esdoods, vlierbomen, hazelaars en hulst, vermengd met exotische soorten zoals de gewone acacia en de paardekastanje. Voorts ontwikkelde er zich een spontane en halfnatuurlijke begroeiing maar ook een flora die typisch is voor dit soort biotoop - een nitrofiel iepenbos - , rijk aan grasachtige soorten (gevlekte aronskelk, speenkruid, bosanemoon,...) en maagdenpalm, klimop en knoflookkruid."

De perimeter van de beschermingszone:



Bron: beschermingsbesluit 31 augustus 2000

Bestaande feitelijke toestand

Zie Liggingsplan 1/5

Met betrekking tot het uitzicht van de bouwwerken en hun onmiddellijke omgeving verwijzen wij naar de foto's bij de verkevelingsaanvraag en aanduidingen op de plannen in bijlage.

Momenteel is het terrein in gebruik als monocultuur akkerland (maïsteelt), het noordwestelijk gedeelte bestaat uit een bosbestand met in hoofdzaak hoogstammige bomen en een houtachtige onderlaag, de randen kennen een bloem-kruidachtige vegetatie, lage heersterbeplanting met kenmerkend struweel langs de holle weg (Waterkasteelstraat).

Er zijn momenteel geen constructies aanwezig op het terrein. Het perceel bestaat uit een braakliggend gedeelte, akkerland, en een bebost gedeelte.

Het terrein heeft een sterke hellingsgraad met stijging van 0.00m, ter hoogte van de Sint-Jobsesteenweg, tot +/- 17.00m ter hoogte van de bovenste/achterste perceelsgrens van de boszone.

Het terrein is gelegen langs de Waterkasteelstraat, een typische holle weg, deze weg is geklasseerd. In aansluiting met de Sint-Jobsesteenweg sluit het akkerland onbegrensd aan op het straat niveau, hoger op het terrein wordt de straat begrensd door een struweel.

De context:

De bestemming van de omgevende percelen is in hoofdzaak woonfunctie gecombineerd met eventuele beperkte zelfstandige activiteit binnen de woning (beperking omschreven in het B.B.P.)

De omliggende percelen en hun bebouwing zijn zeer heterogeen.

Langs de Sint-Jobsesteenweg:

- overzijde projectterrein: groepsbouw: woningen en appartementen over meerdere niveaus, van 3 tot 7 verdiepingen
- zijde projectterrein: lintbebouwing o.v.v. rijwoningen met 2 tot 4 verdiepingen, onder een hellend dak.
- Achter de lintbebouwing, met ontsluiting langs de Paepenkasteelstraat: vrijstaande bebouwing van ééngezinswoningen op individueel perceel en groepsbouw van ééngezinswoningen op gemeenschappelijk terrein

Achter en langs de groenzone en de achterste perceelsgrens:

- schoolgebouw met losstaande bijgebouwen
- vrijstaande bebouwing van ééngezinswoningen op individueel perceel

Langs de Waterkasteelstraat:

- overzijde projectterrein: vrijstaande bebouwing van ééngezinswoningen op individueel perceel.

B. Voorspelbare situatie en effecten

Het ontwikkelen van het verkevelingsproject is volledig conform aan de evolutie elders in de buurt. Het betreft een verdere aanvulling met een residentieel project dat de woningmarkt in het zuiden van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest verder kan aanvullen. De bestemming, densiteit en volumetrie zoals de verkevelingsaanvraag voorschrijft zijn conform de bestaande typologieën elders in de buurt. De voorgestelde inplanting en gabarieten voldoen aan de inhoudelijke doelstelling van het BBP.

Binnen de directe omgeving (straal van 50m) van het project bevinden zich 2 woningprojecten, meer bepaald een project van +/-22 woonentiteiten aan Paepenkasteelstraat (clos) en een project +/- 19 entiteiten met een appartementsgebouw van 7 bouwlagen aan de overzijde van het project aan de Sint-Jobsesteenweg.

C. Geplande toestand

C.1 Voorziene bestemmingen in het project

Hoofdbestemming: wonen.

De verkeveling beoogt het realiseren van 33 private wooneenheden. Waarbij 32 entiteiten zullen gerealiseerd worden binnen de appartementsvilla's, maximaal gegroepeerd per 4, en 1 driegevelwoning zal aansluiten bij de bestaande rijbebouwing grenzend aan het terrein ter hoogte van de Sint-Jobsesteenweg.

Alle andere bestemmingen zijn verboden, uitgezonderd een beroepsactiviteit die aan de woning en bijgebouwen verbonden is en met een maximale bruto oppervlakte van 60m². Alle handelsactiviteiten zijn verboden, conform het BBP 29bis.

De cijfers voor het aantal parkeerplaatsen is richtinggevend. Een minimum van 1 parkeerplaats per woonentiteit wordt opgelegd in de voorschriften. Privaat kunnen er +/- 37 wagens parkeren op eigen terrein, voor 33 woonentiteiten. Onder loten 01, 03 en 04 zijn ondergrondse parkeergarages mogelijk. Op het publiek domein zijn 10 à 12 parkeerplaatsen mogelijk.

C.2 Verenigbaarheid van het project met de normen en de doelstellingen vervat in de plannen en verordeningen, zoals het GSV

Hellingsgraad terrein

Een belangrijk gegeven in het ontwerp van de verkeveling is de sterke helling van het terrein. Tussen de uiterste punten van het terrein bedraagt het hoogteverschil ongeveer 17.00m. Ter hoogte van het te bebouwen deel beperkt dit hoogteverschil zich tot ongeveer 12.50m, weliswaar over een kortere afstand dus nog steeds met een belangrijk hellingspercentage van 10,75%.

Ontsluiting terrein met 'Holle weg':

De wegenis op het terrein wordt opgevat volgens het principe van "woonerven".

Voor de ontsluiting van de appartementenvilla's wordt een nieuwe publieke wegenis ontworpen op eigen terrein.

Deze wegenis ontsluit verplichtend ook de achtergelegen percelen, grenzend aan het terrein en gelegen achter de lintbebouwing langs de Sint-Jobsesteenweg, nl. de percelen kadastraal gekend als nrs. 250N6, 250G6, 250G7 en 250Z5. De ontsluiting van deze terreinen situeert zich op 70m achter de rooilijn ter hoogte van de perceelsgrens.

Het ontwerp van deze wegenis houdt rekening met de toelaatbare hellingspercentages als besproken met de brandweer. De hellingsgraad werd bekeken in functie van toegankelijkheid voor hulpdiensten, nutsmaatschappijen e.a.

In functie van de aansluiting van deze nieuwe wegenis op de Sint-Jobsesteenweg wordt een nieuwe verkeersinfrastructuur voorzien. Deze zal ingetekend worden conform het voorstel van de dienst openbare werken van de gemeente Ukkel. Deze intekening maakt deel uit van het dossier voor de bouwaanvraag van de wegenis, infrastructuurwerken en openbare aanleg.

De wegenis die zo ontstaat, op een sterk hellend terrein, heeft de typologie van de 'holle weg', een typologie die eigen is aan de streek, met als uitgesproken referentie de geklasseerde Waterkasteelstraat.

De wegenis voorziet in een dubbele rijrichting, de inrichting van de openbare wegenis en openbaar domein is gebaseerd op de voorschriften betreffende de aanleg van 'woonerven'. Het ontwerp maakt deel uit van het dossier voor de bouwaanvraag van de wegenis, infrastructuurwerken en openbare aanleg.

Eigen aan de aanleg van de 'holle weg' is het vrij omvangrijk niveauverschil tussen de wegenis en het natuurlijk maaiveld. Dit maakt parkeren ter hoogte van de onderste bouwlaag mogelijk of desgevallend in een ondergrondse infrastructuur, dit afhankelijk van de inplanting van de appartementenvilla's op het terrein. Alle woonentiteiten hebben minimaal 1 private parkeerplaats.

De toegangen naar de gebouwen en naar de parkeermogelijkheden worden geënt op de rijweg. Dit resulteert in een compacte verharding, hierdoor kan een groot aandeel van de verkeveling in een landschappelijke groenaanleg opgenomen worden.

Bij de inplanting van de verschillende appartementenvilla's op het natuurlijk terrein kunnen de niveauverschillen tussen de appartementenvilla's opgevangen worden door tussenliggende groene taluds.

Het ontwerp van loten 01 a & b - 03 a & b - 04 a & b met twee, weliswaar gescheiden, appartementenvilla's, kan tevens verbonden worden door een ondergrondse parkeergarage. De inrit sluit aan op de straat.

De opvatting om de 2 appartementenvilla's te verbinden door één parkeergarage vloeit voort uit de niveauverschillen op het terrein. Door deze bouwvolumes ondergronds te koppelen wordt de verkeveling voorzien van een groter aantal parkeerplaatsen weggetrokken uit het zicht van de groene verkeveling.

Op het hoogste punt van het terrein langs de Waterkasteelstraat wordt het terrein ontsloten via een wandelpad, aangepast aan het reliëf en aan te leggen in natuurlijke materialen.

Het lot 06 wordt rechtstreeks ontsloten op de Sint-Jobsesteenweg.

Het perceel is voldoende ruim om naast het bebouwde deel veilig aan te sluiten op het verkeer van de Steenweg.

'De groene verkeveling':

Het geheel van het groen rond de bebouwing wordt aangelegd in een landschappelijk concept, conform de doelstellingen van het B.B.P. Het geheel is opgevat als appartementenvilla's binnen een uitgestrekt groenconcept, als het ware een landschappelijke parkzone.

Het groot aandeel van gemeenschappelijke groenzones op het terrein (de boszone, de geklasseerde zone langs de Waterkasteelstraat en ander gemeenschappelijk groen) onderlijnt dit uitgangspunt.

Ook de private onbebouwde delen binnen de loten worden groen aangelegd evenals de dakvlakken van mogelijke ondergrondse parkeerinfrastructuur; ingericht of aangelegd als daktuin of de dakterrassen.

C.3 V/T- verhouding van het project: 0.38 conform BBP

C.4 Invloed van het project op de bestaande feitelijke toestand: versterking of verzwakking van bepaalde trends van de buurt inzake bestemmingen.

Het project zal een versterkende invloed hebben op de reeds bestaande hoofdzakelijk residentiële omgeving.

Tevens biedt het project de ontsluiting voor een achtergelegen te ontwikkelen perceel bestemd voor woningbouw, dit conform het BBP.

C.5 Afstemming op de typologie van de omringende gebouwen: bouwprofiel – materialen Ornamentering – algemene vormgeving van het project – verlichting – stadsmeubilair.

Het geheel is opgevat als appartementenvilla's binnen een uitgestrekt groenconcept, als het ware een landschappelijke parkzone.

Kwalitatieve hedendaagse architectuur wordt beoogd. De bouwvolumes, omgeving- en tuinaanleg dienen deze kwaliteiten te bezitten.

- De mogelijk te realiseren volumes binnen de vooropgestelde maximale gabarieten voor de verschillende loten moet voldoen aan een harmonieuze, contextuele inpassing binnen het geheel van de groene verkeveling.
- Er wordt gestreefd naar een harmonieuze maar gedifferentieerde inplanting op het terrein met behoud van het open en groene karakter van de site:
 - > de inplanting van de appartementenvilla's op het terrein volgt de natuurlijke hellingsgraad van het bestaande maaiveld
 - > de inplanting binnen de bouwzones voor appartementenvilla's laat een variante inplanting toe binnen de vooropgestelde maximale bouwzones ten voordele van een beoogde differentiatie.

De toegangen tot de gemeenschappelijke inkompartijen en de parkeerinfrastructuur kunnen geïntegreerd worden in de groene buitenaanleg.

De beschermde zone langs de zijde van de Waterkasteelstraat wordt gevrijwaard volgens de besluiten van toepassing.

C.6 Afstemming op de morfologie van de buurt: risico op een breuk in het landschap of ten opzichte van de typische kenmerken van de buurt, de woongegelegenheid in het bijzonder; verminderd uitzicht voor de omwonenden; effect van het project op de eventuele perspectieven vanaf de openbare ruimte.

Zoals te zien in de fotoreportage en opgelijst op het inplantings- en omgevingsplan, is de omgevende bebouwing vrij heterogeen, gaande van rijbebouwing tot vrijstaande woningen, van groepsbouw met 3 bouwlagen tot appartementsblokken met 7 verdiepingen en meer.

Het geheel van de bebouwing wordt ingepland in een landschappelijk concept, zoals onderlijnt binnen de doelstellingen van het BBP.

D WERF: visuele en esthetische integratie ervan.

Niet van toepassing op de verkavelingsaanvraag.

Bij de aanvraag voor de realisatie van de gebouwen en de wegenis wordt de werfinrichting gepland conform de regels geldend voor het Brussels Hoofdstedelijk Gewest.

HOOFDSTUK 3.2. HET ERFGOED

A Bestaande toestand

A.1 Lokalisatie en beschrijving van het beschermde of op de bewaarlijst ingeschreven monumenten of landschappen.

op de site zelf:

Cfr. BBP 29 bis

Artikels 9.0: beschermd gebouwen en gebieden

9.1 a. Het beschermd geheel van de Waterkasteelstraat (Regeringsbesluit van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, dd.23.03.2003)

in de onmiddellijke omgeving:

Cfr. BBP 29 bis

Art. 9.2

- De oude delen van het nr 65 aan de Dieweg (Ecole Plein Air)
- De nrs 9,10,14 en 17 van de Helleveldstraat
- De nrs 49 en 55 van de Dieweg

B Geplande toestand

Het beschermd landschap van de Waterkasteelstraat wordt bewaard en hersteld volgens de voorschriften van het BBP 29 bis. Het aangrenzend gedeelte langs deze beschermde zone zal er in overvloeien en wordt voorzien van een gelijkaardige beplanting, dit in functie van het creëren van een natuurlijke overgang.

C Werf

C.1 Alle werken aan en langs het beschermd gedeelte zullen rekening houden met de bepalingen van het BBP 29 bis; er zullen als voorgeschreven voldoende beschermingsmaatregelen getroffen worden.

C.2 Maatregelen ter bewaring of bescherming.

Bij de aanvraag voor de realisatie van de gebouwen en de wegenis wordt de werfinrichting gepland conform de regels geldend voor het Brussels Hoofdstedelijk Gewest.

Afhankelijk van de te realiseren bouwwerken binnen de verkaveling zullen er specifieke beschermingmaatregelen dienen getroffen te worden en op termijn nader bepaald te worden, binnen de voorschriften van het BBP 29 bis.

C.3 Archeologische overblijfselen op de site:

De Ferrariskaart toont een rurale omgeving met weinig bebouwing. Eventuele archeologische overblijfselen zullen beperkt zijn.

Figuur 5: Uittreksel uit de Ferraris kaart



HOOFDSTUK 3.3. HET SOCIALE EN ECONOMISCHE VLAK

Definitie van het geografisch gebied: het bestudeerde gebied beperkt zich tot de directe omgeving van het projectgebied, zijnde de overzijde van de Waterkasteelstraat en de Sint Jobsesteenweg.

A Bestaande toestand

De context:

De bestemming van de omgevende percelen is in hoofdzaak woonfunctie gecombineerd met eventuele beperkte zelfstandige activiteit binnen de woning.

Het projectgebied van de verkeveling is omsloten door individuele en groepswooningbouw, ligt gebied in een residentiële buurt.

(context uitgebreid zie eerder: Hoofdstuk 3.1 A)

B Geplande toestand

B.1 Intensiteit op het terrein m.b.t. aantal personen, soort gebruikers, tijdsschema van gebruik, aard van de activiteiten...

De verkeveling beoogt het realiseren van 33 private wooneenheden. Waarbij 32 entiteiten zullen gerealiseerd worden binnen de appartementsvilla's, maximaal gegroepeerd per 4, en 1 driegevelwoning zal aansluiten bij de bestaande rijbebouwing grenzend aan het terrein ter hoogte van de Sint-Jobse Steenweg.

Het te verwachten aantal personen zal afhangen van de invulling van de villa's; vermoedelijk +/- 90 personen. De gebruiker is in hoofdzaak de bewoner zelf en zijn bezoek, met uitzondering van woningen bezocht in functie van een beperkte professionele activiteit. In het kader van de aanvraag van de verkevelingsvergunning is onvoldoende info beschikbaar.

B.2 Sociale mix

Binnen de vooropgestelde gabarieten van de verkevelingsaanvraag zijn verschillende woningtypologieën mogelijk; van de starters woning tot woongelegenheden voor nieuwe samengestelde gezinnen, alleenstaanden, Het aantal slaapkamers zal dan ook in functie hiervan variëren van 1 slaapkamer tot 4 slaapkamers.

Dit zal deel uitmaken van de bouwaanvraagdossier voor de bebouwing.

B.3 Bijdrage tot de ontwikkeling van activiteiten ter bevordering van de leefkwaliteit in de buurt en de lokale commerciële ontwikkeling – mogelijk attractiepunt.

Het project is gericht op kwalitatief hedendaags wonen in een open en groene omgeving. De bouwvolumes, omgevings- en tuinaanleg dienen deze kwaliteiten te bezitten. Een harmonieuze, contextuele inpassing binnen het geheel van de verkeveling staat voorop.

De openheid naar de omgeving wordt nagestreefd door de aanleg van de appartementsvilla's in een landschappelijke aanleg, grenzend aan een te behouden boszone en het beschermde landschap van de Waterkasteelstraat.

Het project is een invulling van en ondersteunt het residentieel bestaande karakter van de buurt met de daaraan gekoppelde commerciële activiteiten. Het is geen attractiepunt op lokaal niveau, aangezien er geen handel is toegestaan.

B.4 De grootte van de investering, haalbaarheid van het project,...

Met betrekking tot de wegenis is er een kostenoverzicht terug te vinden in het document van de verkevelingsaanvraag (bijlage wegenisdossier).

De kostenraming voor de gebouwen wordt vervolledigd bij de opmaak van het bouwaanvraagdossier voor de gebouwen en de wegenis.

B.5 Renovatie of uitbreiding van een project

Niet van toepassing. Het betreft geen renovatie of uitbreiding.

B.6 Weerslag van het ontwerp op de gemeenschap

De werf zelf zal de meeste jobs creëren. Nadien zal het gebied bestemd zijn voor wonen. Er zijn geen functies aanwezig die geacht worden jobs aan te bieden aan de lokale bevolking.

C Werf

Niet van toepassing op de verkavelingsaanvraag.

Bij de aanvraag voor de realisatie van de gebouwen en de wegenis wordt de werfinrichting gepland conform de regels geldend voor het Brussels Hoofdstedelijk Gewest.

Belangrijk voor de fasering van het project is het realiseren van het toekomstige bouwproject in verschillende fasen, per lot of meerdere loten, of als uniek bouwproject in zijn geheel.

De fasering wordt bepaald bij de uitwerking het bouwaanvraagdossier voor de gebouwen en de wegenis.

HOOFDSTUK 3.4. MOBILITEIT

Voor een overzicht van de buurt binnen een straal van 50m rondom het terrein, zie plannen bij de verkavelingsaanvraag.

A Bestaande toestand

A.1 Aanbod qua openbaar vervoer.

Vanaf de toegang tot de verkaveling langs de Sint-Jobse Steenweg, is er aan weerszijden, op +/- 80m een overdekte bushalte aanwezig op deze steenweg. De frequentie van het busverkeer is conform de aard van de weg (interwijkenweg). Het dichtstbijzijnde treinstation (Kalevoet) bevindt zich op 1.4km van de site.



A.2 Autoverkeer op de wegen

- > de Sint-Jobsesteenweg is een interwijkenweg
 - uitrusting:
 - dubbele rijrichting
 - langsparkeren mogelijk
 - bushaltes
 - voetpaden aan weerszijden van de steenweg
 - geen gescheiden fietspaden, fietsers op de rijbaan
- > de Waterkasteelstraat is een buurtweg, beschermde holle weg
 - Uitrusting:
 - smalle éénrichtingsweg, dalwaarts
 - geen parkeergelegenheid
 - geen busverkeer
 - geen gescheiden voetpaden, voetgangers op de rijweg
 - geen gescheiden fietspaden, fietsers op de rijweg

Tot heden geen conflictsituaties gekend buiten de gebruikelijke drukere momenten tijdens de ochtend- en avondspits

A.3 Aanbod parkeermogelijkheden

Op de Sint-Jobsesteenweg is er de mogelijkheid tot langsparkeren, langs de zijde van de site. In de directe omgeving rond het terrein is er in hoofdzaak de mogelijkheid tot parkeren op eigen kavel met uitzondering van de rijwoningen, links aansluitend aan het projectterrein, die parkeren langs de Sint-Jobsesteenweg.

Bij de gegroepeerde woningbouw langs de Paepenkasteelstraat en langs de Sint-Jobsesteenweg, overzijde site, is er ook privaat ondergronds parkeren.

A.4 Fietspaden

- > Sint-Jobsesteenweg: fietsers op de rijweg, voetpad aan weerszijden van de weg
- > Waterkasteelstraat: fietsers op de rijweg, voetgangers op de rijweg

B Voorspelbare situatie

Residentiële buurt, woon-werkverkeer en private verplaatsingen, zie ook verder C.4. het aantal bewegingen op de Sint-Jobsesteenweg zal toenemen met het aantal wagens dat kan parkeren binnen het projectgebied (+/- 37 stuks (richtinggevend!)). Het is sterk afhankelijk van het economisch profiel van de toekomstige bewoners of deze wagens zich al dan niet quasi gelijktijdig in de ochtend en avondspits zullen mengen.

C Geplande toestand: Toegankelijkheid van het project.

C.1 Aanbod op de site – toegankelijkheid van de site

- inrichting toegangswegen en interne wegen

Het project beoogt een kwalitatief wonen in een groene omgeving gegroepeerd rond een centrale wegenis met woonerf karakter waarop de wagen en de voetganger op gelijkwaardige basis kunnen participeren aan het gebruik van de publieke ruimte.

De wegenis voorziet in een dubbele rijrichting, de inrichting van de openbare wegenis en openbaar domein is gebaseerd op de voorschriften betreffende 'woonerven'; evenzeer zijn de bepalingen binnen het B.B.P. van toepassing.

De ontworpen wegenis, typologie van de holle weg, sluit aan op de Sint-Jobsesteenweg ter hoogte van de zone belast met verkeersinfrastructuur en groen. De vormgeving van deze verbinding wordt door de dienst Openbare Werken van de gemeente Ukkel verder uitgewerkt.

- parkeeraanbod
 - privé-voertuigen: bewoners parkeren op eigen terrein. De parkeerruimte voor de bewoners van de ontwikkeling situeren zich mogelijks op het gelijkvloers langs de openbare wegenis en in een ondergrondse parkeergarage.
 - Bezoekers: parkeermogelijkheid langs de nieuwe wegenis, waar ca. 12 parkeerplaatsen mogelijk zijn. Lot 06 is een afwerking van de bouwtypologie zoals aanpalend op de Sint-Jobsesteenweg. Er kan inpandig dan wel op de openbare rijweg worden geparkeerd.
- toegankelijkheid voor prioritaire voertuigen
 - een zone van 4 meter blijft steeds gevrijwaard voor de doorgang van prioritaire voertuigen
 - de hellingsgraad van de ontworpen wegenis, de voorziene stelplaatsen, de ruimte voor bewegingsmogelijkheden in functie van de nodige draaicirkels zijn opgevat in functie van brandweervoertuigen en bijhorende hulpdienstvoertuigen.

Het dossier werd voorbesproken met de bevoegde instanties in kwestie de brandweer.

De wegenis is zodoende tevens toegankelijk voor dienstwagens, verhuishagens, postbedeling, vuilnisophaling e.d.

C.2 Analyse van de effecten van het project

- studie voetpaden i.f.v. PBM
Het lengteprofiel van de wegenis schommelt naar gelang de aansluiting bij de gebouwen tussen de 0 en 8 %.
- uitrusting wegenis voor tweewielers:
 - de wegenisinrichting conform woonerf is voldoende breed voor de passage met wagens en ander verkeer
 - tweewielers parkeren op eigen terrein en hebben rechtstreeks toegang hiertoe vanaf de straat

De ontworpen wegenis, typologie van de holle weg, sluit aan op de wegenis van de Sint-Jobsesteenweg ter hoogte van de zone belast met inrichting verkeersinfrastructuur en groen.

C.3 Analyse naargelang de transportwijze die m.b.t. gebruikers van gelijkaardige gebouwen in de buurt wordt vastgesteld.

Zonder over telgegevens te beschikken kunnen we vermoeden dat het grootste deel van de verplaatsingen plaats vindt op basis van individueel transport. Dit vermoeden is gebaseerd op gelijkaardige projecten en residentiële ontwikkelingen in de wijk. De wijk is sterk gericht op automobilititeit, hoewel de nabijheid van het station Ukkel Kalvevoet mogelijkheid biedt tot aansluiting op het openbaar vervoersnetwerk.

C.4 Door deductie: schatting van het aantal toekomstige autogebruikers, vanuit en naar de site en daaruit volgend aantal nodige parkeerplaatsen op de site.

Het betreft een residentiële project met woon-werkverkeer en private verplaatsingen. Privaat kunnen er ca. 37 wagens parkeren op eigen terrein, voor 33 woonentiteiten. Bijkomend zijn ca. 12 parkeerplaatsen mogelijk voor bezoekersparkeren. Dit geeft een verhouding van ongeveer 1.5 parkeerplaats per woongelegenheden

Aangezien het residentiële karakter van de site en de aanwezigheid van openbaar vervoer, ander gemotoriseerd vervoer dan de auto (motor, bromfiets,..), fietsen,... moet deze verhouding voldoen.

Mogelijk kunnen parkeerplaatsen gedeeld worden maar aangezien deze zich op privaat terrein bevinden kan het project dit niet voorzien of verplichten.

C.5 Maatregelen die werden genomen om elk negatief effect van het project te voorkomen, in te perken m.b.t.

- veiligheid voor voetgangers: zie eerder Hoofdstuk 3.4 - C.1 / woonerfsituatie – beperking in snelheid, aanleg,...
- voor laden en lossen van goederen: zie eerder Hoofdstuk 3.4 - C.1
- voor toegang prioritaire en onderhoudsvoertuigen: zie eerder Hoofdstuk 3.4 - C.1 / helling, breedte en draaicirkels, stelplaatsen voertuigen,... conform voorschriften brandweer
- de inrichting van de toegangen: zie eerder Hoofdstuk 3.4 - C.1
- het bevorderen van de 'eco-mobilititeit'
 - Er is aanwezigheid van openbaar vervoer in de directe nabijheid.
 - Mogelijkheid tot inrichting voor thuiswerken binnen de woongelegenheden is een private keuze.

D Werf

Gelet op het feit dat de verkaveling zich volledig (met uitzondering van lot 6) langs een nieuw te ontwikkelen weg situeert die volledig op privé domein (na bouwfase over te dragen naar openbaar domein)

bevindt is de impact van het werfverkeer te beperken tot het verlaten en oprijden van de Sint-Jobsesteenweg. In de onmiddellijke nabijheid van de mogelijke werftoegang bevinden zich geen noemenswaardige bochten in het traject van de Sint-Jobsesteenweg waardoor het zicht voor in- en uitrijdend werfverkeer vlot en veilig kan verlopen. De integrale werfopstelling in begrepen opslag en stockage kan volledig buiten het openbaar domein gebeuren.

HOOFDSTUK 3.5 BODEM, GRONDWATER EN HET OPPERVLAKTEWATER

A Bestaande toestand

Zie plan 1/5 liggingsplan bij de verkavelingsaanvraag

Zie plan 4/5 profieltekeningen bij de verkavelingsaanvraag

- A.1** Het projectgebied is op een hellend terrein gelegen, met een niveauverschil van ca. 12.50 meter ter plaatse van de effectieve bouwzone. Ten noorden van de effectieve bouwzone is de hellingsgraad groter.

De bodem bestaat uit een geroerde en /of opgebrachte grondlaag waaronder zich een slappe, samengedrukte leemlaag tot matig vaste leem met intercalaties van goed vaste zandhoudende leem, goed gepakt lemig zand en lagen van goed gepakt fijn zand.

Dieper dan 6 meter, goed gepakt fijn tot matig zand met plaatselijk tussenlaag van zand houdende leem.

Dieper dan 8 meter, afwisseling van matig tot goed gepakte zandige klei, compacte silt houdende klei en goed gepakt kleilig fijn zand.

- A.2** De grondwaterspiegel bevindt zich gemiddeld tussen de 3.5 – 4 meter onder het maaiveld
- A.3** Momenteel is het terrein goed waterdoorlatend (thans een maïsakker), er zijn geen verharding en gesloten oppervlaktes aanwezig op het terrein in kwestie.
- A.4** In de huidige situatie watert het terrein zuidwaarts (zuidwestwaarts) af richting de vallei van de Geleytsbeek.
- A.5** Er bevinden zich geen vochtige gebieden stroomafwaarts van het projectgebied.
- A.6** Er bevinden zich geen oude installaties in de bodem die potentiële bronnen van vervuiling zijn.
- A.7** Geen gekende vroegere vervuilingen.
- A.8** Riolstelsel en andere nutsvoorzieningen bevinden zich onder de Sint-Jobsesteenweg.

B. Geplande toestand

- B.1** De doorlaatbaarheid van het terrein blijft deels behouden. Het noordwestelijke deel met bomenopstand blijft onbebouwd conform de voorschriften van het geldende BBP nr 29, een zone rondom de verkaveling wordt als groene ruimte ingericht met gemeenschappelijk privaat groen. Voor het verharde en bebouwde deel wordt een buffering voorzien, eveneens voor de opslag en buffering van dakwater.
- B.2** n.v.t
- B.3** Parkeerplaatsen langs de openbare weg zijn verhard. De aard van deze verharding zal deel uitmaken van de bouwaanvraag voor de wegenis.
- B.4** Er komen geen technische installaties op het terrein die mogelijk vervuilend kunnen werken.
- B.5** Geen vormen van infiltratie gevaar (betreft een woongebied).
- B.6** De nieuwe ontwikkeling volgt het reliëf om het project zo goed mogelijk in te passen en de grondwerken te beperken.

B.7 Daar het een verkaveling betreft die rondom in het groen is opgenomen en er geen lange lijnfunderingen zijn, kan de natuurlijke afwatering het terrein volgen en is er voor de niet verharde oppervlaktes een gewone infiltratie in de gazons of plantsstroken. Het oppervlaktewater van de wegenis wordt opgevangen via een klassiek systeem van slikkers in de wegenis. De slikkers zullen het opgevangen water naar een bufferleiding afvoeren (zie ook hoofdstuk 3.6.)

C. Werf

De werfinrichting wordt gepland conform de regels geldend voor het Brussels Hoofdstedelijk Gewest. Vervuiling door oliën, reservoirs en dergelijke is niet aan de orde.

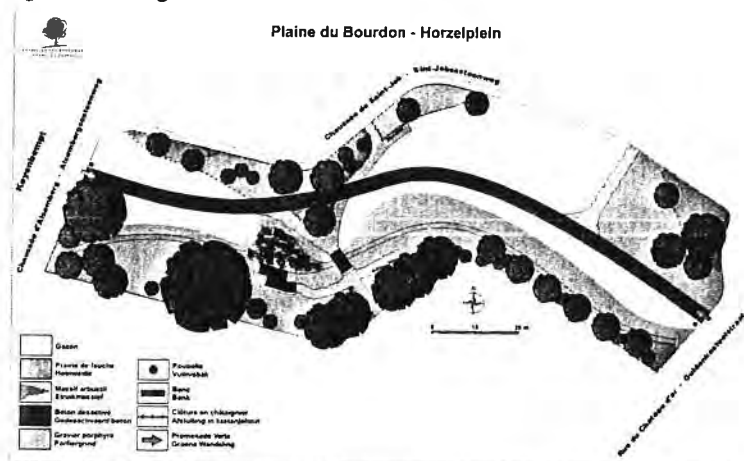
HOOFDSTUK 3.6 AFVALWATER, REGENWATER EN WATERVOORZIENING

A. Bestaande toestand

Er is een bestaande riolering in de Sint-Jobsesteenweg waarop zal worden aangesloten via een buffercapaciteit op de site.

B. Geplande toestand

- Een gescheiden stelsel wordt intern voorzien voor de opvang van afvalwater. DWA/afvalwater gaat direct naar riolering
- schatting betreffende 33 wooneenheden: 150 liter/pers./dag er wordt 2,5 pers./huishouden gerekend; deze worden aangesloten op het openbare afvalwatersysteem.
- Een gescheiden systeem wordt intern voorzien voor de opvang van regenwater (RWA)
- Een stormbekken voor dit regenwater, wordt voorzien in de vorm van een bufferleiding. Deze bufferleiding wordt gevuld nadat de regenwaterputten voor hergebruik aangevuld zijn. Deze zorgen samen voor het vasthouden en vertraagd afgeven van regenwater door plaatsing van een debietbegrenzer aan de uitstroomzijde. Het globale maximale lozingsdebiet wordt beperkt tot 20 l/s per ha verharde oppervlakte.
- Het hemelwater van de daken en de verharding kan deels infiltreren.
- Elk lot is verplicht op eigen perceel een regenwater buffering te voorzien om een overbelasting van de riolering te vermijden. De dimensionering van de regenwater buffering bedraagt 33 liter per m² verharde oppervlakte; dit volledig in regel met de "Gewestelijke stedenbouwkundige verordening" art. 16- opvang regenwater.
- Gezien de nabijheid van de Geleytsbeek aan de overzijde van de Sint-Jobsesteenweg moet de mogelijkheid voorzien worden om de RWA lozing rechtstreeks op de beek aan te sluiten; BIM is in het kader van het "Blauwe Netwerk" vragende partij om regenwater op de waterlopen te mogen ontvangen.



- Bij de nieuwbouw is eveneens een regenput voorzien voor hergebruik; deze wordt gevoed door dakwater van de gebouwen. Wanneer gevuld loopt de regenwaterput over in de bufferleiding.
- Hergebruik van het dakwater door opvang in regenputten die het water terug afgeven voor sanitair gebruik, bewateren beplantingen, wassen van auto's, enz.. zorgen voor een economischer gebruik van het stadswater.

C. Werf

Eventueel een bemaling tijdens de werf laten afwateren naar het openbaar riool.

HOOFDSTUK 3.7 BODEM, FAUNA EN FLORA

A. Bestaande toestand

- Toplaag: met zeer wisselende consistenties, vermoedelijk geroerde en/of opgevoerde grond.
 - 0.8m – mv tot 6.2 m – mv: slappe samendrukbare leem tot matig vaste leem met intercalaties van
 - goed vaste zandhoudende leem.
 - 6.2m –mv tot 8.3m – mv: goed gepakt fijn tot matig zand, plaatselijk tussenlaag van zandhoudende
 - leem of silt.
 - 8.3m –mv tot einde sondering: afwisselend van matig tot goed gepakte zandige klei, compacte
 - silthoudende klei en goed gepakt kleilig fijn zand
- Terrein bestaat momenteel uit een monocultuur akkerland (maïsakker)
- Voornaamste beplanting cultuurgewas: maïs. Een beschermde zone van 10 m breedte (wordt niet aangerod) grenst aan deze akker. Voor type bomenopstand in de noordwest hoek (wordt niet aangerod) zie plannr. 1/5 van de verkevelingsaanvraag.
- Het betreft een project van beperkte omvang
- De site wordt gebruikt als akkerland waarop maïs geteeld wordt met de daarbij behorende cycli van zaaien en oogsten, stoppelveld na de oogstperiode.

B. Geplande toestand

- Het project voorziet in een groene zone rondom de verkeveling die naar binnen toe doordringt. In de nieuwe situatie zullen meer beplantingssoorten worden toegepast dan in de huidige situatie aanwezig zijn (betreft thans een monocultuur: maïsakker). De beplanting die aansluit aan de beschermde zone wordt voorzien van een vergelijkbare beplanting, conform het BBP 29bis.
- Er zijn geen bomen aanwezig op het terrein binnen de bouwzone waar de ontwikkelingen effectief zullen plaatsvinden.
- Het project wordt rondom in het groen opgenomen waardoor eventuele migratie van kleine soorten mogelijk blijft.
- De beplanting zal voor een deel bestaan uit streekeigen soorten. Daar het terrein waarop de verkevelingsaanvraag effectief zal plaatsvinden thans uit een monocultuur (maïsakker) bestaat, zal de biodiversiteit verbeterd worden. Cfr. BBP
- Een goed afvalbeheer voorkomt het mogelijk aantrekken van ongewenste fauna. Het buitenplaatsen van het huisvuil zal slechts mogelijk zijn op de momenten van het ophalen en zal voldoen aan de daarvoor opgestelde reglementering.

C. Werf

- Op het deel van de site waarop effectief ontwikkeld wordt, zijn geen bomen aanwezig. Een hekwerk zal de zones waar geen activiteiten t.b.v de verkeveling plaatsvinden afschermen van de werkzaamheden. Het betreft de bomenopstand in de noordwest hoek en de beschermde zone langs de holle weg, de Waterkasteelstraat.

HOOFDSTUK 3.8 ENERGIE

A. Bestaande toestand

De aanvraag betreft geen uitbreiding of renovatie.

B. Geplande toestand

Algemeen dienen de woningen te beantwoorden aan de voorschriften van de EPB regelgeving.

De typologie van appartementsvilla's groepeert 4 woonentiteiten in 1 volume, waardoor de verliezen beperkt worden.

In het kader van de verkevelingsaanvraag zijn de technische installaties die zullen worden toegepast nog niet gekend. Hetzelfde geldt voor de maatregelen om een rationeel energieverbruik te garanderen.

C. Werf

Het opnemen van de verkeveling in het groen is een belangrijke keuze geweest voor een goede inpassing naar de omgeving. Het project heeft hierdoor een wat beschuttere ligging.

HOOFDSTUK 3.9 LUCHT

A. Geplande toestand

De lucht aan – en afvoerpunten zijn minimaal en hebben geen gevolgen voor de buurt.

Er zijn geen risicovolle activiteiten m.b.t. chemische en/of bacteriologische vervuiling

De parkings worden voor een deel in een ondergrondse parking voorzien, het gaat om ongeveer 37 parkeerplaatsen waarvoor de voorgeschreven normen betreffende de verluchtingsgraad worden gerespecteerd.

B. Werf

Afbraak is niet aan de orde (het betreft thans een maïsakker).

De werf worden opgevat volgens het 'minder hinder' principe waarin stof, geluid en trilling zullen worden beperkt.

HOOFDSTUK 3.10 (MICRO)KLIMAAT

Het project bestaat uit een vergelijkbare bebouwing in de buurt, de beperkte bouwhoogte en de teruggelegen inplanting zal geen noemenswaardig effect hebben op de straat.

Er zijn geen negatieve effecten naar bezonning toe ten opzichte van omringende woningen.

Door het 'erf'-ontwerp ontstaat een gunstig gelegen binnengebied (openbaar domein) dat enigszins beschermt is van dominerende winden en kan groeien tot een prettig en aangenaam verblijfsgebied.

EFFECTENVERSLAG

aanvrager: **BELGISCHE GRONDEN RESERVE N.V.**
Petrus Huysegomsstraat 6
1600 SINT-PIETERS-LEEUV

datum aanvraag: **05 07 2012**

betreft: **aanvraag tot verkavelen**

bouwplaats: **1880 UKKEL**
hoek Sint-Jobsesteenweg en Waterkasteelstraat

kadastrale gegevens: **4^{de} Afdeling, sectie E/2 nrs. 250 N8 / deel**

HOOFDSTUK 3.11 GELUID EN TRILLINGEN

A. Bestaande toestand

Het betreft een residentiële buurt, waar de St – Jobsesteenweg de belangrijkste ontsluitingsweg vormt. De verkeersintensiteit op deze interwijkenverbinding vormt voor zover bekend, geen belangwekkend geluidsoverlast. Voor zover bekend zijn er geen klachten m.b.t. geluid.

De St. Jobsesteenweg is de enige geluidsbron, de verkeersintensiteit vormt echter, voor zover bekend, geen overlastsituatie.

De verkeersbewegingen op de Waterkasteelstraat, met kasseiverharding, zijn beperkt. De huidige situatie van zowel de verhardingen als de hellingsgraad (afwaarts richting Sint-Jobsesteenweg) laat niet toe dat er snel overheen gereden kan worden.

B. Geplande toestand

De verkevelingsaanvraag betreft wooneenheden, technische installaties die geluid of trillingen veroorzaken zijn niet van toepassing.

De ontsluiting van de loten is intern gelegen, door deze ligging zal het geluid naar de omgeving te verwaarlozen zijn. Het project is van beperkte omvang waardoor het aantal verkeersbewegingen door privé auto's naverwant zal zijn.

De 'holle weg' heeft als voorbeeld gediend voor het vormgeven van de interne ontsluiting.

Dit betekent dat de weg zich insnijdt in het talud wat eventuele geluiden absorbeert.

C. Werf

De werf zal functioneren en ingericht worden conform de hiervoor opgestelde richtlijnen.

HOOFDSTUK 3.12 DE MENS

A. Geplande toestand

Het project heeft slechts één aantakking op de St-Jobsesteenweg, de interne ligging van de entrees geeft een beschut woonmilieu waar kinderen veilig kunnen spelen. Het project beoogt een geïntegreerde aanpak van een residentiële ontwikkeling die niet gelegen is aan een doorgaande weg. Dit laat toe dat de toekomstige bewoners het openbaar domein 'erf' kunnen benutten in uitbreiding van hun privaat perceel. Deze 'toe-eigening' zal zorgen voor een optimaal gebruik en een maximaal respect voor het openbaar domein.

Verlichting langs deze interne ontsluiting zal voldoen aan de veiligheidscode.

B. Werf

Tijdens de werf zullen de noodzakelijke maatregelen betreffende de veiligheid naar de aangrenzende openbare weg getroffen worden. Het zal vooral het in- en uitdraaien van werfvrachtauto's betreffen. Verder zal de werf worden opgevat volgens het 'minder hinder' principe waarin stof, geluid en trilling zullen worden beperkt. Aanvangsuren en einde van de werfdagen zullen worden beperkt tussen 07.00 en 18.00 uur maximum.

HOOFDSTUK 3.13 AFVALBEHEER

A. Geplande toestand

De verkavelingsaanvraag betreft een residentiële bestemming voor 33 wooneenheden. Het afvalbeheer zal voldoen aan de reglementering die geldig is in de gemeente Ukkel.

Stockering van het huisvuil vindt plaats op eigen kavel.

Organisch afval voldoet evenals het huisvuil aan de door de gemeente Ukkel voorgeschreven reglementering.

B. Werf

Er is geen sprake van afval dat vrijkomt bij afbraak (huidige situatie maïsakker)

HOOFDSTUK 3.14 INTERACTIE TUSSEN DE DOMEINEN

De resultaten van de onderzoeken in de verschillende deeldomeinen zijn gesublimeerd in het ontwerp voor verkaveling en inrichting van de openbare wegnis. De sterk uitgesproken topografie gekoppeld aan de stringente voorschriften van het van toepassing zijnde BBP zijn in hoofdzaak bepalend geweest voor het voorliggende ontwerp.

De geklasseerde Waterkasteelstraat is typerend voor een aantal andere in hoofdzaak noordelijk georiënteerde zijstraten van de Sint-Jobsesteenweg. Deze typologie werd gehandhaafd voor de organisatie en inrichting van het openbaar domein binnen de verkaveling.

Het voorliggende ontwerp van verkaveling en openbare wegnis probeert een conflictvrij ontwerp te bieden waarin het programma en de context op elkaar werden afgestemd.

HOOFDSTUK 4 NIET-TECHNISCHE SAMENVATTING VAN HET EFFECTENVERSLAG

Relevante documenten:

- verkavelingsaanvraag: hoek Sint-Jobsesteenweg en Waterkasteelstraat – verklarende nota 05-07-2012

Sleutelementen:

- Verkavelingsaanvraag houdt in het creëren van een woonmilieu in de vorm van kleine villa-appartementen gegroepeerd rond een interne ontsluitingsweg die als woonerf zal worden ingericht.
- De situatie betreft een hellend terrein (met hoofdzakelijk agrarische bestemming) waar de verschillende bouwblokjes als het ware inschuiven.
- Ook de ontsluitingsweg snijdt in het hellende vlak, een holle weg heeft als voorbeeld gediend voor vormgeving
- De verkaveling is rondom in het groen opgenomen, hiermee wordt zowel een beschermt woonmilieu als een groene aansluiting naar de omgeving nagestreefd.

Maatregelen om de potentieel negatieve effecten v/h project te beperken/vermijden/compenseren:

- Het betreft "een groene verkaveling"
- De hellende situatie wordt gerespecteerd bij de inplanting van zowel de gebouwen als de wegenis
- Voor de wateropvang wordt uitgegaan van vasthouden en langzaam afgeven (opnemen buffer in buis en voorzien van regenputten in ieder bouwblok)

BIJLAGE 1**OPSOMMING VAN DE WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE BEPALINGEN
VOORSCHRIFTEN DIE VAN TOEPASSING ZIJN**

- Het Brussels Wetboek van de Ruimtelijke Ordening, bekrachtigd door de Ordonnantie van 13 mei 2004;
- het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 12 mei 2002 tot goedkeuring van het gewestelijk ontwikkelingsplan;
- het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 3 mei 2001 tot goedkeuring van het gewestelijk bestemmingsplan;
- het bijzonder bestemmingsplan BBP 29 bis;
- de gewestelijke stedenbouwkundige verordening die op 3 januari 2007 van kracht werd;
- de gemeentelijke stedenbouwkundige verordeningen en het politiereglement van de betrokken gemeente;
- het IRIS I - plan van de verplaatsingen dat door de regering op 2 oktober 1998 werd goedgekeurd;
- de ordonnantie van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest van 5 juni 1997 betreffende de milieuvergunningen, aangevuld door de artikelen die nog van kracht zijn, de ordonnantie van 30 juli 1992 betreffende de milieuvergunningen, gewijzigd bij ordonnantie van 23 november 1993 en haar toepassingsbesluiten en gewijzigd door de ordonnanties van 25 maart 1999 en van 6 december 2001;
- de ordonnantie van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest van 22 april 1999 tot vaststelling van de ingedeelde inrichtingen van klasse IA;
- het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke regering van 4 maart 1999 tot vaststelling van de ingedeelde inrichtingen van klasse IB, II en III met toepassing van artikel 4 van de ordonnantie van 5 juni 1997 betreffende de milieuvergunningen;
- de ordonnantie van 13 mei 2004 betreffende het beheer van verontreinigde bodems (BS: 24/06/2004);
- het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke regering van 9 december 2004 tot vaststelling van de risicoactiviteiten (BS: 20/01/2005);
- het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 9 december 2004 tot vaststelling van de bodem- en waterverontreinigingsnormen bij overschrijding waarvan een risicostudie moet worden uitgevoerd (BS: 09/02/2005) ;
- de toepassingsbesluiten van de ordonnantie van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest van 30 juli 1992 betreffende de voorafgaande effectenbeoordeling van bepaalde projecten in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, gewijzigd bij de ordonnanties van 15 juli 1993 en van 23 november 1993 en opgeheven door de ordonnantie van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest van 5 juni 1997;
- het nationaal Belgisch programma ter vermindering van de CO₂-uitstoot, waartoe door de ministerraad op 6 juni 1991 werd beslist en dat door de gewestministers in juni 1994 en door de ministerraad op 1 juli 1994 werd goedgekeurd;
- de ordonnantie van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest van 17 juli 1997 betreffende de strijd tegen geluidshinder in een stedelijke omgeving en haar toepassingsbesluiten, gewijzigd op 1 april 2004;
- het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 21 november 2002 betreffende de strijd tegen het geluid en de trillingen veroorzaakt door de geklasseerde inrichtingen;
- het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 21 november 2002 betreffende de strijd tegen de buurtgeluiden;
- het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 6 maart 2002 betreffende het

geluidsvermogen van het materiaal dat bestemd is om buiten de gebouwen te worden gebruikt, en zijn aanpassingen;

- de wet van 17 juli 1975 betreffende de toegang door gehandicapten tot gebouwen toegankelijk voor het publiek;
- de normen inzake brandbeveiliging: S21/201, S21/202, S21/203, S21/204, S21/207, S21/208;
- het koninklijk besluit van 7 juli 1994 (BS 26/4/95) tot vaststelling van de basisnormen voor de preventie van brand en ontploffing waaraan de nieuwe gebouwen moeten voldoen, gewijzigd of aangevuld bij de besluiten van 4 april 1996, 18 december 1996 en 19 december 1997 (BS 30/12/97);
- de regelgevingen en codes van goede praktijk met betrekking tot de aansluitingen op de water-, gas-, elektriciteits- en telefoondistributie;
- de wet van 26 maart 1971 op de bescherming van de oppervlaktewateren tegen verontreiniging en haar toepassingsbesluiten, waaronder het KB van 3 augustus 1976 houdende algemeen reglement voor het lozen van afvalwater in de gewone oppervlaktewateren, in de openbare riolen en in de kunstmatige afvoerwegen voor regenwater;
- het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 20 september 2001 betreffende de bescherming van het oppervlaktewater tegen de verontreiniging veroorzaakt door bepaalde gevaarlijke stoffen;
- het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke regering van 30 juni 2005 tot vervanging van de bijlage II van bovengenoemd besluit;
- de wet van 26 maart 1971 op de bescherming van de grondwateren;
- het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 3 juni 2003 dat de emissienormen vastlegt voor bepaalde atmosferische poluenten;
- de ordonnantie van 7 maart 1991 betreffende de preventie en het beheer van afvalstoffen en haar toepassingsbesluiten;
- de regelgevingen en codes van goede praktijk met betrekking tot de werven en werken, evenals het nieuwe charter 'Propere werven';
- de ordonnantie van 5 maart 1998 betreffende de coördinatie en de organisatie van de werven op de openbare weg in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest;
- het besluit van het MBHG van 16 maart 1995 betreffende de verplichte recyclage van bepaald bouw- of slooafval, de ministeriële omzendbrief van 9 mei 1995 betreffende het hergebruik van puin voor wegen- en infrastructuurwerken (BS 22/9/95);
- het koninklijk besluit van 29 december 1988 tot vaststelling van de sectoriële voorwaarden voor de lozing, in de gewone oppervlaktewateren en in de openbare riolen, van afvalwater afkomstig van de sector van asbest;
- het koninklijk besluit van 29 december 1988 inzake voorkoming en vermindering van verontreiniging van de lucht door asbest;
- het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke regering van 14 oktober 1993 betreffende asbestafval;
- de algemene voorschriften van het algemeen arbeidsreglement, Titel 3, Hoofdstuk IV, afdeling 2 en Titel 2, Hoofdstuk III, artikel 148 decies 2.5. en de wijzigingsbesluiten van 15 december 1978, 28 augustus 1986 en 22 juli 1991.






BIJLAGE 2














ANDERE DOCUMENTEN

zie onderdelen van de verkavelingsaanvraag, meer bepaald:

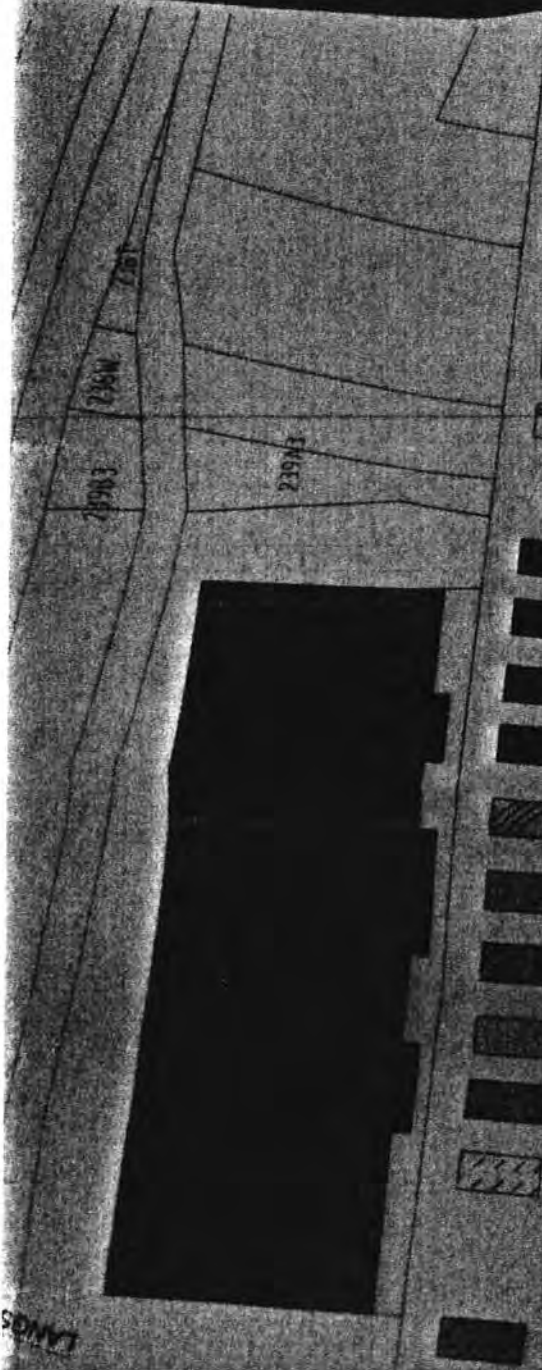
- verkavelingsaanvraag: hoek Sint-Jobsesteenweg en Waterkasteelstraat – verklarende nota 05-07-2012
- en de bijhorende grafische stukken:
 - 1/5 liggingsplan, inplantingsplan en omgevingsplan
 - 2/5 inplantingsplan
 - 3/5 verkavelingsplan
 - 4/5 profieltekeningen
 - 5/5 wegenisplan

legende

-  4.30
-  ...
-  ...
-  ...
-  ...

-  2
-  ...
-  ...
-  ...
-  ...
-  ...
-  ...
-  ...
-  ...
-  ...
-  ...
-  ...
-  ...

 ...



LANDS

VERKAVELINGSVOORSCHRIFTEN

aanvrager:	BELGISCHE GRONDEN RESERVE N.V. Petrus Huysegomsstraat 6 1600 SINT-PIETERS-LEEUV
datum aanvraag:	05 07 2012
betreft:	aanvraag tot verkavelen
bouwplaats:	1880 UKKEL hoek Sint-Jobsesteenweg en Waterkasteelstraat
kadastrale gegevens:	4^{de} Afdeling, sectie E/2 nrs. 250 N8 / deel

**VERKAVELINGSAANVRAAG
STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN**

1. Terrein

Ligging: Hoek Waterkasteelstraat en Sint-Jobsesteenweg
1180 Ukkel

Het terrein omvat 1 perceel kadastraal gekend als: 4e Afdeling / sectie e/2 n°250 N8/deel.

2. Voorschriften voor de loten 01 tem 05

Artikel 2.1 : Algemeen

2.1.0. Bestemming:

- Algemene hoofdbestemming: appartementsvilla's met maximaal 4 woonentiteiten
- Alle andere bestemmingen zijn verboden, uitgezonderd een beroepsactiviteit die in de woning geïntegreerd is en dit met een maximale bruto oppervlakte van 60m².
- Alle handelsactiviteiten zijn verboden.

2.1.1. Architectuur:

- Op alle loten wordt kwalitatieve hedendaagse architectuur beoogd. Alle entiteiten en de omgevingsaanleg dienen deze kwaliteiten te bezitten.
- Alle appartementsvilla's vormen samen een architecturale eenheid.

Artikel 2.2 : Zone voor bebouwing voor de loten 01 tem 05

2.2.0. Inplanting bebouwing:

- Het is enkel toegelaten te bouwen binnen de op het verkavelingsplan per lot aangeduide maximale zone voor bovengrondse bebouwing en binnen het daaraan gekoppelde gabariet. De inplanting binnen de per lot aangeduide maximale zone voor bovengrondse bebouwing is vrij.
- Op de loten 01, 03 en 04 kunnen de bouwblokken binnen de bouwzones 01 a & 01 b – 03 a & 03 b - 04 a & 04 b per twee gekoppeld worden door een ondergrondse bouwlaag, in functie van ondergronds parkeren.
- Zie plan:
 - De maximale zone voor bovengrondse bebouwing
 - De maximale zone voor ondergrondse bebouwing / ondergronds parkeren

2.2.1. Gabariet bebouwing:

- Het gabariet voor bovengrondse bebouwing per bouwblok wordt bepaald op maximaal 3 bouwlagen onder terrasdak.
- De hoogte per bouwlaag bedraagt maximaal 3.50m.
- De terrasdaken mogen toegankelijk zijn.
- Het gabariet wordt bepaald tussen het laagste snijpunt van het bouwblok met het bestaande natuurlijk maaiveld en het hoogste bovenpeil van de kroonlijst. Dit gabariet mag nergens worden overschreden, uitgezonderd bij een ingegraven garage inrit.
- Zie plan:
 - Het maximaal gabariet voor elk bouwblok per lot.

2.2.2. Insprongen:

- Voor alle bouwlagen zijn in alle gevelvlakken insprongen toegelaten. Er kunnen delen uit het bouwvolume weggesneden worden.

2.2.3. Uitsprongen:

- Voor alle bouwlagen op de verdieping kunnen uitsprongen gerealiseerd worden onder de vorm van uitkragende terrassen, kroonlijsten en zonneweringen. Deze zijn gelegen binnen de zone voor bovengrondse bebouwing. Zij dienen echter architecturaal deel uit te maken van het gebouw.

- Uitsprongen buiten de zone voor bovengrondse bebouwing kunnen gerealiseerd worden onder de vorm van erkers met een maximale diepte van 60cm en dit voor maximaal 2/3 van de gevelbreedte.

2.2.4. Garages:

- Er dient verplicht 1 parkeerplaats per woontiteit op het lot voorzien te worden.
- De vormgeving voor de parkeerplaatsen is vrij, open structuren onder de vorm van carport of gesloten structuren onder de vorm van gesloten, onder- of bovengrondse garages zijn toegestaan.
- Op de loten 01 – 03 – 04 kunnen de bouwblokken binnen de bouwzones 01 a & 01 b – 03 a & 03 b – 04 a & 04 b per twee gekoppeld worden door ondergrondse garages. De ondergrondse bebouwing buiten de perimeter van de effectieve bebouwing wordt afgewerkt hetzelfde als een dakterras, hetzelfde als een daktuin.

2.2.5. Materialen:

Op alle loten wordt kwalitatieve hedendaagse architectuur beoogd. Alle woontiteiten en de omgevingsaanleg dienen deze kwaliteiten te bezitten.

Alle appartementsvilla's vormen samen een architecturale eenheid.

- De gevelvlakken zijn uit te voeren in duurzame materialen zoals: gevelmetselwerk, gevelpleisterwerk, natuursteen, architectonisch beton, hout, ...deze opsomming is niet limitatief.
- De daken worden afgewerkt met materialen naar keuze.

2.2.6. Hemelwater:

- Op elk lot is verplicht een regenwaterput te voorzien.
- De riolering van de appartementsvilla's wordt voorzien om aan te sluiten op een gescheiden rioleringssysteem.

Artikel 2.3 : zone voor privaat groen bij de appartementsvilla's voor de loten 01 tem 05

2.3.0. Bestemming:

- Zone voor privaat gemeenschappelijk groen.
- Op het lot 05 wordt een erfdienstbaarheid van doorgang gevestigd in functie van de toegankelijkheid voor onderhoud van de bos-zone.

2.3.1. Bebouwing:

- Er worden geen bouwconstructies toegelaten. Enkel om verschillen in grondniveau op te vangen zijn keringen toegestaan. Uniformiteit dient aangebracht te worden in de materialisatie en uitwerking van deze keringen.
- Verhardingen voor terrassen zijn toegelaten, deze bedragen maximaal 15m² per appartement dat op de tuin uitsteekt.

2.3.2. Beplanting en afsluitingen:

- De grenzen tussen de zone voor privaat groen bij de appartementsvilla's en volgende zones:
 - zone voor openbare wegenis, groen en infrastructuur
 - zone voor privaat groen bij de appartementsvilla's belast met erfdienstbaarheid van doorgang voor onderhoud van de bos-zone
 - de bos-zone
 - de gemeenschappelijke zone belast met inrichting voor verkeersinfrastructuur en groen
 - de zone voor wandelpad
 - de beschermde zone
 worden gemarkeerd door middel van een eenvoudige markering tussen het groen (zoals een lage paal) die op de hoekpunten is opgenomen.
- Echter op de perceelsgrens tussen de zone voor privaat groen bij de appartementsvilla's en de aangrenzende percelen kan een afsluiting voorzien worden. Afsluitingen dienen discreet te blijven en binnen de beplanting te worden opgenomen. Te voorzien: een discrete afsluiting met beplanting bestaande uit wildgroeïende hagen. Desgevallend metalen elementen zoals palen,

tralie enz. dienen van een groene kleur te zijn. De afsluitingen hebben een maximale hoogte van 1.80m.

- Tevens kan op de perceelsgrens tussen lot 04 en lot 06 een afsluiting voorzien worden. Afsluitingen dienen discreet te blijven en binnen de beplanting te worden opgenomen. Te voorzien: een discrete afsluiting met beplanting bestaande uit wildgroeïende hagen. Desgevallend metalen elementen zoals palen, tralie enz. dienen van een groene kleur te zijn. De afsluitingen hebben een maximale hoogte van 1.80m.
- De beplantingen vormen een eenheid. Zij bestaan voornamelijk uit streekeigen of soorten toegepast in siertuinen.
- De keuze van de beplanting en de landschappelijke aanleg maakt deel uit van de bouwaanvraag.
- Op de loten 01 – 03 – 04 kunnen de bouwblokken binnen de bouwzones 01 a & 01 b – 03 a & 03 b - 04 a & 04 b per twee gekoppeld worden door ondergrondse garages. De niet bebouwde delen van het dakoppervlak van de ondergrondse verdiepingen worden dan voorzien als toegankelijk dakterras of daktuin.

3. Voorschriften voor lot 06

Artikel 3.1 : Algemeen

3.1.0. Bestemming:

Zone voor rijbouw: residentieel.

- Algemene hoofdbestemming: één woonentiteit onder de vorm van een half-open bebouwing.
- Alle andere bestemmingen zijn verboden, uitgezonderd een beroepsactiviteit die in de woning geïntegreerd is en dit met een maximale bruto oppervlakte van 60m².
- Alle handelsactiviteiten zijn verboden.

Zone voor bijgebouw:

- Residentieel in aansluiting op de hoofdbestemming.

3.1.1. Architectuur:

- Kwalitatieve hedendaagse architectuur wordt beoogd. De woning, omgeving- en tuinaanleg dienen deze kwaliteiten te bezitten.
- Ontwerp en materiaalkeuze dienen een architecturale samenhang te realiseren met de omliggende gebouwen en percelen.

3.1.2. Reliëf

- Het reliëf mag niet beduidend gewijzigd worden. Wijzigingen beperken zich tot een goede integratie van de gebouwen. Bestaande en gewijzigde niveaus maken deel uit van de bouwaanvraag voor het perceel.

Artikel 3.2 : zone voor rijbouw en bijgebouw - lot 06

3.2.0. Inplanting bebouwing:

Zone voor rijbouw: de maximaal te bebouwen zone voor rijbouw is aangeduid op het verkavelingsplan.

- Zie plan:
 - Zone voor rijbouw

Zone voor bijgebouw: de maximaal te bebouwen zone voor bijgebouw is aangeduid op het verkavelingsplan.

- De inplanting binnen de zone voor bijgebouw is vrij.
- Bijgebouwen mogen langs de perceelgrens worden opgetrokken.
- Indien deze niet langs de perceelsgrens worden opgetrokken moet er tussen de bijgebouwen en de zijdelingse perceelsgrens een onbebouwde strook blijven van ten minste 1.00 meter breedte.
- Zie plan:
 - Zone voor bijgebouw

3.2.1. Gabariet bebouwing:

Zone voor rijbouw:

- Het gabariet bestaat maximaal uit: gelijkvloers + 2 verdiepingen + dak.
- Voor dit bouwvolume bedraagt de maximumhoogte van de kroonlijst: 9.00m. De hoogte van de kroonlijst wordt gemeten op het snijpunt van de rooilijn met de gemene muur ter hoogte van de perceelsgrens.
- Het volume onder dak mag niet meer dan één bewoonbare bouwlaag omvatten.
- De dakvorm moet in harmonie te zijn met de naburige gebouwen. De dakhelling is gelijk aan de dakhelling van de buur.
- Dakkapellen zijn toegestaan, met een maximum aantal van twee per vijf strekkende meter dakgootlijn. De breedte van de kapel overschrijdt 1.60m niet. De minimale afstand tussen twee dakkapellen of tussen een dakkapel en dakrand, kilgoot of nok bedraagt 1.00m.
- Terrassen zijn toegestaan binnen het dakvolume voor zover ze er volmaakt in verwerkt zijn en de breedte van het terras niet méér dan 2/3 van de breedte van de dakgootlijn en een maximum van 4.00m bedraagt per terras. Het hoogtepil van de terrassen mag in geen geval hoger zijn dan de kroonlijsthoogte.
- De ondergrondse bebouwing is beperkt binnen de grenzen van de bovengrondse bebouwing.
- Zie plan:
 - Gabariet zone voor rijbouw

Zone voor bijgebouwen:

- De maximale hoogte voor bijgebouwen bedraagt één bouwlaag van 3.00m onder de kroonlijst. Deze hoogte wordt gemeten tussen het laagste punt van het natuurlijk maaiveld aan de voetsmuur en het hoogste bovenpeil van de kroonlijst en mag nergens worden overschreden.
- Het dak heeft hetzij een dakvlak dat evenwijdig is met het achterste dakvlak van het hoofdgebouw, hetzij een terrasdak.
- Zie plan:
 - Gabariet zone voor bijgebouw

3.2.2. Insprongen:

- Voor alle bouwlagen zijn in alle gevelvlakken insprongen toegelaten. Er kunnen delen uit het bouwvolume weggesneden worden.

3.2.3. Uitsprongen:

Zone voor rijbouw:

- Uitsprongen ter hoogte van de bouwlagen op de verdieping kunnen gerealiseerd worden langs alle gevels onder de vorm van erkers met een maximale diepte van 60cm en dit voor maximaal 3/5 van de gevelbreedte.

*op de perceel
= uit*

3.2.4. Garages:

- Er dient verplicht minimaal één parkeerplaats op het lot voorzien te worden.
- Garage kan geïntegreerd worden in het hoofdvolume. Afzonderlijke garages of carports op het perceel zijn niet toegelaten.

3.2.5. Materialen:

Zone voor rijbouw:

- Er wordt geen enkele beperking opgelegd inzake materiaalkeuze. Die keuze is echter wel onderworpen aan de architecturale samenhang met de omliggende gebouwen.
- Voor de dakbekledingen zijn de materialen van natuurlijke of kunstmatige aard, de kleur hangt samen met de overheersende kleur van de omliggende daken.
- Voor de dakverdiepingen zijn glasdaken en dakvlakramen toegestaan.
- De gevelvlakken zijn uit te voeren in duurzame materialen zoals: parament metselwerk, gevelpleisterwerk, natuursteen, architectonisch beton, hout, ...deze opsomming is niet limitatief.

Zone voor bijgebouwen:

- Conform vorige paragraaf: Materialen - Zone voor rijbouw.
- Er is geen beperking opgelegd voor de bekleding van de terrasdaken.
- Veranda's of wintertuinen zijn toegestaan.

3.2.6. Hemelwater:

- Op elk lot is verplicht een regenwaterput te voorzien.
- De riolering van de woning wordt voorzien om aan te sluiten op een gescheiden rioleringssysteem.

Artikel 3.3 : zone voor privaat groen bij lot 06

3.3.0. Bestemming:

Private tuin bij woning.

3.3.1. Bebouwing:

- Het reliëf mag niet beduidend gewijzigd worden. Wijzigingen beperken zich tot een goede integratie van de tuin binnen de verkaveling.
- De geplande aanleg van de tuin met de bestaande en gewijzigde niveaus maken deel uit van de bouwaanvraag voor het lot.
- Er worden geen bouwconstructies toegelaten, tenzij lage keringen in functie van het terreinreliëf.
- Een verhard terras van maximaal 15m² is toegelaten.
- Een oprit naar garages of parkeerplek is toegestaan, echter het verharde deel moet beperkt blijven tot maximaal 1/4 van de zone voor tuinen en grenst aan de straatzijde. Opritten hebben een helling van maximum 4% vanaf het voetpad, over een afstand van 5.00m vanaf de rooilijn.

3.3.2. Beplanting en afsluitingen:

- Het beplantingstype bestaat uit streekeigen of soorten toegepast in siertuinen.
- De keuze van de beplanting en landschappelijke aanleg maakt deel uit van de bouwaanvraag.
- Op de perceelsgrens met de zone voor privaat groen bij lot 06 en de private tuin van lot 04 en op de perceelsgrens met de gemeenschappelijke zone belast met inrichting voor verkeersinfrastructuur kan een afsluiting voorzien worden.
Afsluitingen dienen discreet te blijven en binnen de beplanting te worden opgenomen. Te voorzien: een discrete afsluiting met beplanting bestaande uit wildgroeiende hagen. Desgevallend metalen elementen zoals palen, tralie enz. dienen van een groene kleur te zijn. De afsluitingen hebben een maximale hoogte van 1.80m.

4. Voorschriften voor gemeenschappelijk groen

Artikel 4.1. Algemeen

Het gehele terrein vormt een residentieel gebied dat in een groene landschappelijke aanleg is opgenomen.

4.1.0. Bestemming

- Gemeenschappelijke groenzone.

4.1.1. Zones

- Binnen het gemeenschappelijk groen zijn een aantal zones te onderscheiden:
Zie aanduiding op het verkavelingsplan:
 - Bos-zone, noordwest hoek van de projectzone
 - Beschermde groenzone, langs de Waterkasteelstraat
 - Beschermde groenzone met wandelpad
 - Zone voor wandelpad

Artikel 4.2. Bos-zone

4.2.0. Bestemming

- De bos-zone is onderdeel van de gemeenschappelijke groenzone.
- Er wordt een erfdienstbaarheid van doorgang gevestigd op het lot 05 in functie van toegankelijkheid voor onderhoud van de bos-zone.

4.2.1. Bijgebouwen en constructies

- De bos-zone, gelegen in de noordwest hoek, wordt in de bestaande toestand gerespecteerd, het huidige maaiveld wordt behouden.

- Er worden geen constructies toegelaten. Enkel om verschillen in grondniveau op te vangen zijn keringen toegestaan.
- De verschillen in grondniveau naar de te ontwikkelen bouwzone worden opgevangen door keringen. Uniformiteit dient aangebracht te worden in de materialisatie en uitwerking van deze keringen waarbij rekening gehouden wordt met de materialen zoals toegepast in de landschapsarchitectuur en in de architectuur van de gebouwen.
De specificatie van de uitvoering maakt deel uit van de vergunningsaanvraag voor de wegenis en de bouwaanvraag voor het realiseren van de woonentiteiten.

4.2.2. Beplanting

- Bestaande bomen worden behouden. Slechts gevaarlijke bomen (gevaar voor omwaaien) mogen verwijderd worden. Elke dode boom dient te worden vervangen door een boomsoort die aangepast is aan het bestaand groen landschap.

4.2.3. Afsluitingen

- Aanduiding van grenzen binnen het terrein tussen de bos-zone en de aangrenzende loten, tussen de bos-zone en de openbare wegenis en tussen de bos-zone en de zone voor wandelpad gebeurt door middel van een eenvoudige markering tussen het groen (zoals een lage paal) die op de hoekpunten is opgenomen.
- Op de perceelsgrens van de bos-zone met de aangrenzende percelen kan een afsluiting voorzien worden.
Afsluitingen dienen discreet te blijven en binnen de beplanting te worden opgenomen. Te voorzien: een discrete afsluiting met beplanting bestaande uit wildgroeïende hagen. Desgevallend metalen elementen zoals palen, tralie enz. dienen van een groene kleur te zijn. De afsluitingen hebben een maximale hoogte van 1.80m.
- De afscheidingen, taluds en aanplantingen dienen als één geheel ontworpen en aangeplant te worden.

Artikel 4.3. Beschermde groenzone & beschermde zone met wandelpad

4.3.0. Bestemming

- De beschermde groenzone is onderdeel van de gemeenschappelijke groenzone.
- De beschermde groenzone met wandelpad is onderdeel van de gemeenschappelijke groenzone.

4.3.1. Bijgebouwen en constructies

- In de beschermde groenzone mag op geen enkele wijze gebouwd worden, het huidige maaiveld dient behouden te blijven.
- De beschermde groenzone met wandelpad wordt aangelegd met natuurlijke materialen: bvb. hardhouten treden, opstanden,....
Uniformiteit dient aangebracht te worden in de materialisatie en uitwerking van de aanleg.

4.3.2. Beplanting

De aanleg langs de Waterkasteelstraat wordt conform het hoger gelegen deel van de straat verdergezet. Dit is gedeeltelijk afgezoomd met bomen die een buffer vormen tussen de holle weg en de recentere bebouwing.

Direct langs de Waterkasteelstraat dient samen met de aanplanting van bomen een struweel gevormd te worden om de 'holle weg' visueel te begeleiden.

- De beplanting van de beschermde groenzone vormt een samenhangend geheel en zal voor een deel uit streekeigen soorten bestaan.
- De nieuwe beplantingen op de private loten grenzend aan de beschermde groenzone zullen rekening houden met de nodige overgang inzake beplanting en taludering naar de beschermde groenzone.

De specificatie van de beplanting en aanleg maakt deel uit van de bouwaanvraag voor het realiseren van de woonentiteiten.

4.3.3. Afsluitingen

- Afsluitingen langs de Waterkasteelstraat dienen discreet te blijven: er wordt voorkeur gegeven aan struikgewassen en hagen. Desgevallend worden te begroeien metalen elementen zoals palen, tralie enz. gebruikt, deze dienen discreet en van een groene kleur te zijn en worden achter de hagen ingeplant.

- Afsluitingen worden begroeid met inheemse beplanting en hebben een maximumhoogte van 1.80m.
Voor afsluitingen van deze zone langs de zijde van de Sint-Jobse Steenweg wordt de hoogte beperkt tot 0.80m.
- De afscheidingen en aanplantingen dienen als één geheel ontworpen en aangeplant te worden.

Artikel 4.4. Zone voor Wandelpad

4.4.0. Bestemming

- De zone voor wandelpad is onderdeel van de gemeenschappelijke groenzone.

4.4.1. Bijgebouwen en constructies

- De beschermde groenzone met wandelpad wordt aangelegd met natuurlijke materialen: bvb. hardhouten treden, opstanden,....
Uniformiteit dient aangebracht te worden in de materialisatie en uitwerking van de aanleg.

4.4.2. Afsluitingen

- Op de perceelsgrens met de zone voor wandelpad en het aangrenzende perceel kan een afsluiting voorzien worden.
Afsluitingen dienen discreet te blijven en binnen de beplanting te worden opgenomen. Te voorzien: een discrete afsluiting met beplanting bestaande uit wildgroeïende hagen. Desgevallend metalen elementen zoals palen, tralie enz. dienen van een groene kleur te zijn. De afsluitingen hebben een maximale hoogte van 1.80m.
- De afscheidingen, taluds en aanplantingen dienen als één geheel ontworpen en aangeplant te worden.

5. Voorschriften voor gemeenschappelijke zone belast met inrichting verkeersinfrastructuur en groen

5.1. Algemeen

Binnen deze zone wordt de aanleg voor de wegenis gepland die de Sint-Jobse Steenweg verbindt met de wegenis op het terrein. De vrije ruimte die overblijft na het aanleggen van de verkeersinfrastructuur wordt verplicht groen aangeplant.

Deze zone wordt na aanleg integraal overgedragen aan de gemeente.

5.1.0. Bestemming

Zone voor inrichting verkeersinfrastructuur en groen.

- De infrastructuur dient een goede en veilige aansluiting te geven op de Sint-Jobse Steenweg voor het verkeer van en naar het terrein.
- De vrije ruimte die overblijft na het aanleggen van de verkeersinfrastructuur wordt verplicht groen aangeplant.
- De specificatie van de uitvoering van de verkeersinfrastructuur maakt deel uit van de vergunningsaanvraag voor de wegenis.

5.1.2. Beplanting

- De beplantingen vormen een eenheid met de overige aanplantingen op het terrein. Zij bestaan voornamelijk uit streekeigen of soorten toegepast in siertuinen.

5.1.3. Afsluitingen

- Afsluitingen langs de Sint-Jobse Steenweg dienen discreet te blijven en binnen de beplanting te worden opgenomen. Te voorzien: een discrete afsluiting met beplanting bestaande uit wildgroeïende hagen. Desgevallend metalen elementen zoals palen, tralie enz. dienen van een groene kleur te zijn. De afsluitingen hebben een maximale hoogte van 0.80m.
- De afscheidingen, taluds en aanplantingen dienen als één geheel ontworpen en aangeplant te worden.

6. Voorschriften voor zone voor openbare wegenis, groen en infrastructuur.

De uitrusting van het openbaar domein van het terrein is gebaseerd op de voorschriften voor

"woonerven". M.a.w. de aanleg dient zowel de veiligheid als het genoegen van alle weggebruikers te verzekeren.

Deze zone wordt na aanleg integraal overgedragen aan de gemeente.

De aanleg en uitrusting van de wegenis dient een rustig en residentieel karakter van de wijk in acht te nemen:

- Toegankelijk voor zowel autoverkeer, voetgangers en fietsers als voor brandweer, hulpdiensten en onderhoudsdiensten.
- De wegbekleding bestaat uit een verharding dewelke duidelijk de rijweg van 4m markeert. De hellingspercentages voldoen aan de voorschriften ingegeven door de brandweer.
- Lage keringen scheiden de beplantingen op openbaar domein (op taluds) van de wegenis. Uniformiteit dient aangebracht te worden in de materialisatie en uitwerking van deze keringen.
- Verlichtingselementen worden binnen het openbaar domein opgenomen.
- De afwatering zal in het midden van de wegenis worden gesitueerd, kabels en leidingen (nutsleidingen) dienen eveneens onder de openbare verharde ruimte te worden opgenomen.
- Toegangswegen, parkeerzones, enz... worden verwezenlijkt in waterdoorlatende materialen als grint, graszaaidallen, klinkers,...
- De aanleg van de weg is onderworpen aan de aflevering van een aparte stedenbouwkundige vergunning conform de in voege zijnde wetgeving.

7 woningdichtheid – terreinbezettingsgraad – vloerindex

Oppervlakte van het terrein bedraagt 11.652m². Voor de totaliteit van het gehele terrein (kadastraal perceel: 4e Afdeling / sectie e/2 n°250 N8/deel) is bepaald:

7.1. Woningdichtheid

Globale woningdichtheid bedraagt maximaal één woning per 3,5 are.

$$\text{Woningdichtheid} = \frac{33 \times 10.000}{11.652} = 28.32 \text{ woonentiteiten per Ha.}$$

7.2. Terreinbezettingsgraad

Maximale terreinbezettingsgraad bedraagt maximaal 1/6.

$$\text{terreinbezettingsgraad} = \text{max. } 16.67\% (1/6) = 11.652/6 = 1942\text{m}^2$$

7.3. Vloerindex

Globale vloerindex bedraagt maximaal 0.38.

$$\text{bouwindex} = \text{max. } 0.38 = 11.652 \times 0.38 = 4.427,76\text{m}^2$$

Vloer- en grondoppervlaktes worden als volgt berekend:

V - index:

Is gelijk aan de som van de bruto bovengrondse vloeroppervlaktes, met inbegrip van de technische lokalen.

De vloeroppervlaktes worden berekend tot het buitenvlak van de buitenmuren;

- voor de deels ondergrondse verdiepingen, wordt de vloeroppervlakte in acht genomen in evenredigheid met de bovengronds volume van de verdieping.
- voor de vloeren onder dak, dienen enkel de vloeren met een vrije hoogte van ten minste 2.20m in acht te worden genomen.

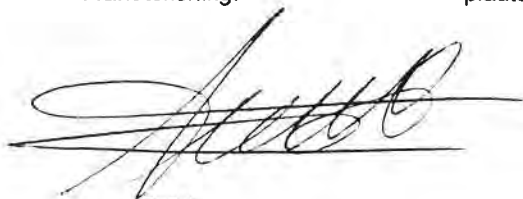
De V-index wordt afzonderlijk berekend voor elk perceelsdeel begrepen in het gebied van de maximale V/T-verhouding.

De V-index is verplicht weer te geven bij de bouwaanvraag per lot.

De aanvrager:
Belgische Gronden Reserve N.V.

Handtekening: plaats: Sint Pieters Leeuw

datum: 05 07 2012



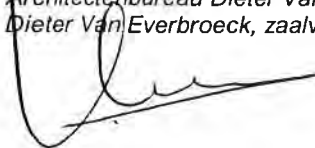
Voor Belgische Gronden Reserve N.V.
Bruno Maréchal,
~~Gedelegeerd bestuurder~~

De architect:
B5architecten TV

Handtekening: plaats: Sint Pieters Leeuw

datum: 05 07 2012

Voor B5architecten tv
~~Architectenbureau Dieter Van Everbroeck bvba,~~
Dieter Van Everbroeck, zaakvoerder.



Architect Lies Van der Straeten bvba,
Lies Van der Straeten, zaakvoerder.



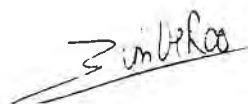
Het studiebureau:
Omgevingsaanleg en infrastructuur

Handtekening: plaats: Sint Pieters Leeuw

datum: 05 07 2012



voor Grontmij, Vestiging Groot-Bijgaarden.
Operationeel Manager T&m en P&D, Regio Centrum
Tim De Roo



Projectleider
Cédric Desmarests



RAMING OPENBAAR DOMEIN

aanvrager:	BELGISCHE GRONDEN RESERVE N.V. Petrus Huysegomsstraat 6 1600 SINT-PIETERS-LEEUEW
datum aanvraag:	05 07 2012
betreft:	aanvraag tot verkavelen
bouwplaats:	1880 UKKEL hoek Sint-Jobsesteenweg en Waterkasteelstraat
kadastrale gegevens:	4^{de} Afdeling, sectie E/2 nrs. 250 N8 / deel

Ukkel:Verkaveling Waterkasteel

**Indicatieve kostenoverzicht der werken tot grens gemeenschappelijke zone
Fase verkavelingsvergunning**

Post	Beschrijving van de werken	Prijsbepaling	Eenheid	Hoofhoeveelheid	Eenheds prijs (€)	Kostprijs (€)
	Afgraven van bestaande teelaarde laag (30cm)	VH	m ³	300	6,00 €	1.800,00
	Uitgraven weakkoffer	TP	ff	1	10.500,00 €	10.500,00
	Afvoer en verwerking van grond	VH	m ³	1335	16,00 €	21.360,00
	Wegeniswerken volgens typedwarsprofielen					
	Straatverharding incl. fundering en onderfundering	VH	m ²	965	85,00 €	82.025,00
	Borduren incl. fundering	VH	m	500	31,00 €	15.500,00
	Leidingen DWA; plaatsing en bijkomende aansluitingen inbegrepen					
	<i>Grès</i> ,- di 250 mm 1-2 m diepte	VH	m	137	150,00 €	20.550,00
	Leidingen RWA; plaatsing en bijkomende aansluitingen inbegrepen					
	<i>Ongewapend beton</i> ,- di 400 mm 1-2 m diepte	VH	m	139	145,00 €	20.155,00
	Inspectieputten + bovenbouw	VH	st	6	2.700,00 €	16.200,00
	Straatkolken; plaatsing en bijkomende aansluitingen inbegrepen	VH	st	12	875,00 €	10.500,00
	Afvoer en verwerking van grond	VH	m ³	600	16,00 €	9.600,00
	Allerhande werken					
	zandcement	VH	m ³	5	90,00 €	450,00
	schraalbeton	VH	m ³	5	125,00 €	625,00
	bouw keermuren in gegoten beton	VH	m ³	15	650,00 €	9.750,00
	wachtkokers met trekkabels	VH	m	200	50,00 €	10.000,00
	regiewerken	TP	ff	1	3.200,00 €	3.200,00
Totaal der werken (excl. BTW) :						238.415,00
Deel 1: Algemene administratieve voorschriften						6.200,00
Deel 2: Voorbereidende werken en grondwerken						33.660,00
Deel 3: Wegeniswerken						97.525,00
Deel 4: Rioleringswerken						77.005,00
Deel 5: Derden						24.025,00
Aandeel BTW (21 %) :						50.067,15
Totaal der werken (incl. BTW) :						288.482,15

DOSSIERSAMENSTELLING VERKAVELINGSAANVRAAG

Hoek Sint-Jobsesteenweg en Waterkasteelstraat

DOSSIERSAMENSTELLING

A4 document:

- Formulier aanvraag
- Verklarende nota
- Eigendomsattest
- De fotoreportage
- De verkavelingsvoorschriften
- De globale raming wegenis
- Het effectenverslag

Plannen:

- De plannen en profieltekeningen.
- Riolerings- en wegenisdossier.

Plannummers:

- | | | |
|-------|-----------------------------------|--------------|
| - 1/5 | bestaande toestand | schaal 1/500 |
| - 2/5 | bestaande toestand | schaal 1/200 |
| - 3/5 | verkavelingsplan nieuwe toestand | schaal 1/200 |
| - 4/5 | profieltekeningen nieuwe toestand | schaal 1/200 |
| - 5/5 | wegenisplan | schaal 1/200 |

FORMULIER VERKAVELINGSAANVRAAG

aanvrager: BELGISCHE GRONDEN RESERVE N.V.
Petrus Huysegomsstraat 6
1600 SINT-PIETERS-LEEUEW

datum aanvraag: 05 07 2012

betreft: aanvraag tot verkavelen

bouwplaats: 1880 UKKEL
hoek Sint-Jobsesteenweg en Waterkasteelstraat

kadastrale gegevens: 4^{de} Afdeling, sectie E/2 nrs. 250 N8 / deel

BIJLAGE I

Brussels Hoofdstedelijk Gewest

Gemeente ... UKKEL

Kader voorbehouden aan de
Gemeente en het Bestuur

Ref. Gewest :
Ref. Gemeente:
Art.139

**AANVRAAG OM VERKAVELINGSVERGUNNING OF OM
STEDENBOUWKUNDIG ATTEST MET HET OOG OP VERKAVELING**

KADER I	Identiteit van de aanvrager
Ik ondergetekende (natuurlijke persoon of vertegenwoordiger van de rechtspersoon):	
Naam, voornaam (naam van de ondertekenaar): <u>BRUNO MARECHAL</u>	
Vertegenwoordiger van (naam en statuut van de rechtspersoon) ¹ : <u>B.I.R. NV</u>	
Adres: <u>PETRUS HUYSSEGOMSTRAAT</u> Nr.: <u>6</u> Bus: <u>-</u>	
Postcode: <u>1600</u> Gemeente: <u>SINT-PIETERS-LEEUW</u>	
Telefoon nr.: <u>0213337174</u> Fax nr.: <u>0213337170</u> E-mail: <u>BRUNO.MARECHAL@B.I.R.EU</u>	
Handelend als: - eigenaar - houder van een bouwrecht (te verduidelijken): - andere (te verduidelijken):	
Contactpersoon: <u>BRUNO MARECHAL</u> Telefoon nr. <u>0475687573</u>	

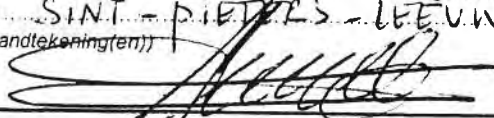
KADER II	Ligging van het (de) goed(eren)
Vraag voor het (de) goed(eren) gelegen te	
Straat: <u>HOOKESTIJNENWEG - WATERKASTEELSTRAAT</u> Postcode: <u>1180 UKKEL</u>	
Kadastrale sectie <u>46</u> Afdeling, perceel (percelen) nr(s) <u>SECTIE E/2 N° 250 MB / DEEL</u>	
Begrepen in het bijzonder bestemmingsplan goedgekeurd bij besluit van (datum) ¹ enz.: <u>CLYVELD 12.07.2007</u>	
genaamd: <u>BBP NA LA BIS</u>	
Niet begrepen in een bijzonder bestemmingsplan ¹ en ²	
Begrepen in de verkavelingsvergunning afgegeven op (datum) ¹ : aan (titularis): Nr. van het (de) perceel (percelen) in de vergunning:	
Niet begrepen in een verkavelingsvergunning of begrepen in een vervallen verkavelingsvergunning ¹	

KADER III	Voorwerp van de aanvraag
(gelieve het vakje dat van toepassing is aan te kruisen)	
De toelating om:	
1. <input checked="" type="checkbox"/> dit (die) terrein(en) te verkavelen;	
2. <input type="checkbox"/> de hierboven vermelde verkavelingsvergunning te wijzigen;	
Het bekomen van een stedenbouwkundig attest met het oog op:	
3. <input type="checkbox"/> dit (die) terrein(en) te verkavelen;	
4. <input type="checkbox"/> de hierboven vermelde verkavelingsvergunning te wijzigen;	

¹ Doorhalen wat niet van toepassing is.

² Krachtens artikel 205, § 1 van de ordonnantie van 29 augustus 1991 houdende organisatie van de planning en de stedenbouw, worden de bijzondere plannen van aanleg, goedgekeurd vóór de inwerkingtreding van deze ordonnantie, "bijzondere bestemmingsplannen" genoemd.

KADER VI	Verklarende nota (motivering van de voornaamste opties van het project en van de eventuele afwijkingen) (indien nodig, te vervangen door een nota bijgevoegd in bijlage)
ZIE VERKLARENDE NOTA IN BIJLAGE	

KADER VII	Verklaring van de aanvrager
Ik verklaar hierbij kennis te hebben genomen van:	
<ul style="list-style-type: none"> - De Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordeningen; - De Gemeentelijke Stedenbouwkundige Verordeningen; - De voorschriften van het in kader II vermelde Bijzonder Bestemmingsplan^{1 en 2}; - De voorschriften van het in kader II vermelde verkavelingsvergunning¹; 	
Ik verklaar dat ik geen afwijking heb gevonden tussen mijn project en die voorschriften ¹ .	
Ik vraag de toelating af te wijken van (verduidelijken voor alle vermelde documenten welke artikels het project niet respecteert) ¹ :	
ZIE VERKLARENDE NOTA IN BIJLAGE	
voor (verduidelijken waarin het project ze niet respecteert, te rechtvaardigen in kader XIV hierboven):	
Ik verklaar dat de inlichtingen op dit formulier getrouw en juist zijn.	
Te	SINT - PIETERS - LEEUW op (datum) 05.07.2012.
(handtekening(en))	

¹ Doorhalen wat niet van toepassing is.

² Krachtens artikel 205, § 1 van de ordonnantie van 29 augustus 1991 houdende organisatie van de planning en stedenbouw, worden de bijzondere plannen van aanleg, goedgekeurd vóór de inwerkingtreding van deze ordonnantie, "bijzondere bestemmingsplannen" genoemd.

<i>Kader voorbehouden aan de Gemeente en de Administratie</i>		
REFERENTIES		
GEMEENTE	GEWEST:	
Nr.	Nr.	
VERWANTE DOSSIERS		
SA geldig.:	Nr.	Datum:
	Nr.	Datum:
SV geldig.:	Nr.	Datum:
	Nr.	Datum:
	Nr.	Datum:
	Nr.	Datum:
	Nr.	Datum:
	Nr.	Datum:
LIGGING		
GBP:	.....
	
BBP:	Naam:	Datum:
	
BD BBP:	Naam:	Datum:
	
VERK. VG.:	Naam:	Datum:
	
GSV Titel VI:	Verb. <input type="checkbox"/>	Bep. <input type="checkbox"/> Alg. <input type="checkbox"/> Uitg. <input type="checkbox"/>
ERFGOED		
Beschermd: KB/BE/BR van:	.....
Bewaard: BR van:	.....
vrijwaringszone: BR van:	.....
Inventaris: BR van:	.....
REALISATIE		
Ontvangstbewijs:	.....
VV Afgegeven op:	.....
Waarborgen verstrekt op:	.....
Lasten uitgevoerd op:	.....
1/3 v. d. kavels verkocht op:	.....
Definitief op:	.....
BEMERKINGEN		
.....		
.....		
.....		
.....		

Gezien om te worden gehecht aan het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 17 januari 2002 tot vaststelling van de samenstelling van het dossier van aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning.

Namens de Brusselse Hoofdstedelijke Regering :

J. SIMONET,

Minister-Voorzitter van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering,
belast met Plaatselijke Besturen, Ruimtelijke Ordening, Monumenten en Landschappen, Stadsvernieuwing en
Wetenschappelijk Onderzoek

VERKLARENDE NOTA

aanvrager:	BELGISCHE GRONDEN RESERVE N.V. Petrus Huysegomsstraat 6 1600 SINT-PIETERS-LEEUV
datum aanvraag:	05 07 2012
betreft:	aanvraag tot verkavelen
bouwplaats:	1880 UKKEL hoek Sint-Jobsesteenweg en Waterkasteelstraat
kadastrale gegevens:	4^{de} Afdeling, sectie E/2 nrs. 250 N8 / deel

VERKLARENDE NOTA BIJ HET VERKAVELINGSONTWERP :

'gelegen te 1180 UKKEL, op de hoek van de Sint-Jobsesteenweg en de Waterkasteelstraat'.

**1. VOORWERP VAN DE BOUWAANVRAAG
REALISATIE VAN EEN VERKAVELING.**

Terrein gelegen te: hoek van de Sint-Jobsesteenweg en de Waterkasteelstraat te 1180 UKKEL
Kadastraal gekend: 4e Afdeling / sectie E/2 n°250 N8/deel

2. RUIMTELIJKE CONTEXT VAN DE GEPLANDE WERKEN

BESTAANDE SITUATIE

2.1 Zoneringsgegevens

- Het goed is kadastraal gekend als: 4e Afdeling / sectie e/2 n°250 N8/deel
- Het goed is gelegen op de hoek van de Sint-Jobsesteenweg, een interwijkenweg en de Waterkasteelstraat, een gemeenteweg, tevens een geklasseerde weg (Regeringsbesluit van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest dd. 27.03.2003).
De geklasseerde Waterkasteelstraat heeft een beschermde zone, aangeduid binnen het B.B.P., aan weerszijden van de weg. Deze beschermde zone maakt deel uit van het te verkavelen terrein.
- Het goed is gesitueerd binnen het Brussels Hoofdstedelijk Gewest.
- Voor het goed zijn de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordeningen, inclusief de vereisten inzake thermische isolatie, van toepassing.
- Voor het goed zijn de Gemeentelijke Stedenbouwkundige Verordeningen van toepassing.
- Het goed is gesitueerd binnen de het Bijzonder Bestemmingsplan (B.B.P / P.P.A.S.) n°29 bis. (goedgekeurd dd. 12/07/2007).

2.2 Het feitelijke uitzicht en de toestand van de plaats waar de werken of handelingen worden gepland

Het perceel bestaat uit een braakliggend gedeelte, akkerland, en een bebost gedeelte.

Het terrein heeft een sterke hellingsgraad met stijging van 0.00m, ter hoogte van de Sint-Jobsesteenweg, tot ongeveer 17.00m ter hoogte van de bovenste/achterste perceelsgrens van de boszone.

Het terrein is gelegen langs de Waterkasteelstraat, een typische holle weg met kasseien, het terrein vormt in aansluiting met deze straat een berm, lager begrensd door een struweel en hogerop in de straat afgezoomd met bomen. In aansluiting met de Sint-Jobsesteenweg sluit het akkerland onbegrensd aan op het voetpad.

De context:

De bestemming van de omgevende percelen is in hoofdzaak 'wonen' gecombineerd met eventuele beperkte zelfstandige activiteit binnen de woning.

De omliggende percelen en hun bebouwing zijn zeer heterogeen.

Langs de Sint-Jobsesteenweg:

- overzijde projectterrein: groepswoonbouw: woningen en appartementen over meerdere niveaus, van 3 tot 7 verdiepingen
- zijde projectterrein (t.h.v. nr. 180): lintbebouwing o.v.v. rijwoningen met 2 tot 4 verdiepingen, onder een hellend dak.
- Achter de lintbebouwing, met ontsluiting langs de Paepenkasteelstraat: vrijstaande bebouwing van ééngezinswoningen op individueel perceel en groepswoonbouw van ééngezinswoningen op privaat gemeenschappelijk terrein.

Achter de boszone en langs de achterste perceelsgrens:

- schoolgebouw met losstaande bijgebouwen
- vrijstaande bebouwing van ééngezinswoningen op individueel perceel

Langs de Waterkasteelstraat:

- overzijde projectterrein: vrijstaande bebouwing van ééngezinswoningen op individueel perceel.

Met betrekking tot het uitzicht van de bouwwerken en hun onmiddellijke omgeving verwijzen wij naar de foto's bij de verkavelingsaanvraag en aanduidingen op de plannen in bijlage.

3. DE OVEREENSTEMMING EN DE VERENIGBAARHEID VAN DE AANVRAAG MET DE WETTELIJKE EN RUIMTELIJKE CONTEXT & INTEGRATIE VAN DE GEPLANDE WERKEN OF HANDELINGEN IN DE OMGEVING.

NIEUWE SITUATIE

3.1 Verkavelingsontwerp: Zonering en loten terrein

(zie legende en plan in bijlage)

Het terrein omvat 1 perceel kadastraal gekend als: 4e Afdeling / sectie e/2 n°250 N8/deel.

Het terrein wordt in het ontwerp van de verkaveling opgedeeld in verschillende zones en loten. *(zie legende en plan in bijlage)*

3.1.1. Zones

- Binnen de zone voor gemeenschappelijk groen zijn een aantal zones te onderscheiden:
 - Bos-zone, noordwest hoek van de projectzone:
 - Beschermde groenzone, langs de Waterkasteelstraat
 - Beschermde groenzone met wandelpad
 - Zone voor wandelpad
- Gemeenschappelijke zone belast met inrichting verkeersinfrastructuur en groen
- Zone voor privaat groen bij de appartementsvilla's – loten 01 tem 05
- Zone voor privaat groen bij de appartementsvilla's belast met erfdienstbaarheid van doorgang voor onderhoud bos-zone – lot 05
- Zone voor openbare wegenis, groen en infrastructuur
- Zone voor bovengrondse bebouwing – loten 01 tem 05
- Zone voor ondergrondse bebouwing / ondergronds parkeren
- Zone voor rijbouw – lot 06
- Zone voor bijgebouw – lot 06
- Zone voor privaat groen – lot 06

3.1.2. Loten

We onderscheiden volgende loten:

- loten 01 a & b – 02 – 03 a & b - 04 a & b – 05
de gebouwen zijn van het type appartementsvilla's
- lot 06
gebouwen van het type rijbouw met bijgebouwen

3.2 Verkavelingsontwerp: inrichting en ontwerp verkaveling

Conform de bepalingen van het Bijzonder Bestemmingsplan (B.B.P) n°29 bis.

- Bedraagt de maximale bouwdichtheid voor het terrein: 0.38
- Bedraagt de maximale grondbezettingsgraad voor het terrein: 1/6
- Zijn op het terrein twee bouwzones aangeduid:
 - bouwzone voor bouwtype D
 - bouwzone voor bouwtype C

3.2.1 Bouwzone voor bouwtype D:

Conform de bepalingen van het Bijzonder Bestemmingsplan (B.B.P) n°29 bis worden 5 loten bebouwd met appartementsvilla's. De inplanting op het terrein, de bouwzone en het daaraan gebonden gabariet zijn per lot bepaald.

Hellingsgraad terrein

Een belangrijk gegeven in het ontwerp van de verkaveling is de sterke helling van het terrein. Tussen de uiterste punten van het terrein bedraagt het hoogteverschil ongeveer 17.00m. Ter hoogte van het te bebouwen deel beperkt dit hoogteverschil zich tot ongeveer 12.50m, weliswaar over een kortere afstand dus nog steeds met een belangrijk hellingspercentage van 10,75%.

Ontsluiting terrein met 'Holle weg':

De wegenis op het terrein wordt opgevat volgens het principe van "woonerven". Voor de ontsluiting van de appartementenvilla's wordt een nieuwe publieke wegenis ontworpen op eigen terrein.

Deze wegenis ontsluit verplichtend ook de achtergelegen percelen, grenzend aan het terrein en gelegen achter de lintbebouwing langs de Sint-Jobsesteenweg, nl. de percelen kadastraal gekend als nrs. 250N6, 250G6, 250G7 en 250Z5. De ontsluiting van deze terreinen situeert zich op 70m achter de rooilijn ter hoogte van de perceelsgrens.

Het ontwerp van deze wegenis houdt rekening met de toelaatbare hellingspercentages als besproken met de brandweer. De hellingsgraad werd bekeken in functie van toegankelijkheid voor hulpdiensten, nutsmaatschappijen e.a.

In functie van de aansluiting van deze nieuwe wegenis op de Sint-Jobsesteenweg wordt een nieuwe verkeersinfrastructuur voorzien. Deze zal ingetekend worden conform het voorstel van de dienst openbare werken van de gemeente Ukkel. Deze intekening maakt deel uit van het dossier voor de bouwaanvraag van de wegenis, infrastructuurwerken en openbare aanleg.

De wegenis die zo ontstaat, op een sterk hellend terrein, heeft de typologie van de 'holle weg', een typologie die eigen is aan de streek, met als uitgesproken referentie de geklasseerde Waterkasteelstraat.

De wegenis voorziet in een dubbele rijrichting, de inrichting van de openbare wegenis en openbaar domein is gebaseerd op de voorschriften betreffende de aanleg van 'woonerven'. Het ontwerp maakt deel uit van het dossier voor de bouwaanvraag van de wegenis, infrastructuurwerken en openbare aanleg.

Eigen aan de aanleg van de 'holle weg' is het vrij omvangrijk niveauverschil tussen de wegenis en het natuurlijk maaiveld. Dit maakt parkeren ter hoogte van de onderste bouwlaag mogelijk of desgevallend in een ondergrondse infrastructuur, dit afhankelijk van de inplanting van de appartementsvilla's op het terrein. Alle woonentiteiten hebben minimaal 1 private parkeerplaats.

De toegangen naar de gebouwen en naar de parkeermogelijkheden worden geënt op de rijweg. Dit resulteert in een compacte verharding, hierdoor kan een groot aandeel van de verkaveling in een landschappelijke groenaanleg opgenomen worden.

Bij de inplanting van de verschillende appartementsvilla's op het natuurlijk terrein kunnen de niveauverschillen tussen de appartementsvilla's opgevangen worden door tussenliggende groene taluds.

Het ontwerp van loten 01 a & b - 03 a & b - 04 a & b met twee, weliswaar gescheiden, appartementsvilla's, kan tevens verbonden worden door een ondergrondse parkeergarage. De inrit sluit aan op de straat.

De opvatting om de 2 appartementsvilla's te verbinden door één parkeergarage vloeit voort uit de niveauverschillen op het terrein. Door deze bouwvolumes ondergronds te koppelen wordt de verkaveling voorzien van een groter aantal parkeerplaatsen weggetrokken uit het zicht van de groene verkaveling.

Op het hoogste punt van het terrein langs de Waterkasteelstraat wordt het terrein ontsloten via een wandelpad, aangepast aan het reliëf en aan te leggen in natuurlijke materialen.

Het lot 06 wordt rechtstreeks ontsloten op de Sint-Jobsesteenweg.
Het perceel is voldoende ruim om naast het bebouwde deel veilig aan te sluiten op het verkeer van de Steenweg.

'De groene verkaveling':

Het geheel van het groen rond de bebouwing wordt aangelegd in een landschappelijk concept, conform de doelstellingen van het B.B.P. Het geheel is opgevat als appartementenvilla's binnen een uitgestrekt groenconcept, als het ware een landschappelijke parkzone.

Het groot aandeel van gemeenschappelijke groenzones op het terrein (de boszone, de geklasseerde zone langs de Waterkasteelstraat en ander gemeenschappelijk groen) onderlijnt dit uitgangspunt.

Ook de private onbebouwde delen binnen de loten worden groen aangelegd evenals de dakvlakken van mogelijke ondergrondse parkeerinfrastructuur; ingericht of aangelegd als daktuin of de dakterrassen.

'De architectuur':

Kwalitatieve hedendaagse architectuur wordt beoogd. De bouwvolumes, omgeving- en tuinaanleg dienen deze kwaliteiten te bezitten.

- De mogelijk te realiseren volumes binnen de vooropgestelde maximale gabarieten voor de verschillende loten moet voldoen aan een harmonieuze, contextuele inpassing binnen het geheel van de groene verkaveling.

- Er wordt gestreefd naar een harmonieuze maar gedifferentieerde inplanting op het terrein met behoud van het open en groene karakter van de site:

> de inplanting van de appartementenvilla's op het terrein volgt de natuurlijke hellingsgraad van het bestaande maaiveld

> de inplanting binnen de bouwzones voor appartementenvilla's laat een variante inplanting toe binnen de vooropgestelde maximale bouwzones ten voordele van een beoogde differentiatie.

De toegangen tot de gemeenschappelijke inkompartijen en de parkeerinfrastructuur kunnen geïntegreerd worden in de groene buitenaanleg.

De beschermde zone langs de zijde van de Waterkasteelstraat wordt gevrijwaard volgens de besluiten van toepassing.

3.2.2. Bouwzone voor bouwtype C:

Bouwzone met bouwtype C betreft een bouwzone voor rijbouw en de daaraan gekoppelde bijgebouwen.

1 lot (lot 06) wordt bebouwd. De inplanting op het terrein, de bouwzone en het daaraan gebonden gabariet voor het lot is bepaald.

Op dit lot wordt de mogelijkheid gegeven de bestaande lintbebouwing langs de Sint-Jobsesteenweg af te bouwen met een half-open bebouwing.

In het verkavelingsontwerp wordt geopteerd om het hoofdvolume aan te sluiten bij het hoofdvolume van de bestaande wachtgevel van rijwoning nummer 180, verder sluit dit deel op het gelijkvloers aan bij het maximaal bouwvolume voor bijgebouwen.

Op deze wijze wordt gestreefd naar een goede en harmonieuze aansluiting met de aanpalende woning.

Het reliëf wordt niet beduidend gewijzigd. Wijzigingen beperken zich tot een goede integratie van de gebouwen.

EIGENDOMSATTEST

aanvrager: BELGISCHE GRONDEN RESERVE N.V.
Petrus Huysegomsstraat 6
1600 SINT-PIETERS-LEEUV

datum aanvraag: 05 07 2012

betreft: aanvraag tot verkavelen

bouwplaats: 1880 UKKEL
hoek Sint-Jobsesteenweg en Waterkasteelstraat

kadastrale gegevens: 4^{de} Afdeling, sectie E/2 nrs. 250 N8 / deel

Xavier Van den Weghe
notaris
Staatsbaan 20
9870 ZULTE
TEL. 09/388.82.77
FAX. 09/388.67.54
E-mail : xvdw.not@skynet.be

Zulte, 9 januari 2008.

ATTEST

Ref: 99.00.0238/204/SS

Ondergetekende notaris, Xavier Van den Weghe, met standplaats te Zulte, verklaart hierbij dat bij akte verleden voor zijn ambt op 7 juli 2006, overgeschreven op het tweede hypotheekkantoor te Brussel onder referte 049-T-28/08/2006-10610 een **overdracht van het recht van opstal** heeft plaats gevonden:

DOOR:

De Naamloze Vennootschap "DHEEDENE CONSTRUCT", gevestigd te 8792 Waregem (Desselgem), Gentseweg 203, waarvan het vennootschapsdossier gehouden wordt op de Rechtbank van Koophandel te Kortrijk onder nummer 0434.216.243 en B.T.W.-nummer BE 434.216.243

AAN:

De Naamloze Vennootschap "BELGISCHE GRONDEN RESERVE", afgekort "B.G.R.", in het frans "Réserve Belge de Terrains S.A." met zetel te 1600 Sint-Pieters-Leeuw, Bergensesteenweg 421/14, ingeschreven in het register der rechtspersonen te Brussel onder nummer 0439.974.875, waarvan het vennootschapsdossier gehouden wordt op de handelsrechtbank te Brussel

MET BETREKKING TOT HET VOLGEND GOED: .

Gemeente UKKEL – vierde afdeling

Een perceel grond gelegen aan de Chaussée de Saint Job en de rue du Château d'Eau, gekadastréerd of het geweest zijnde sectie E, nummer 250-N-8, voor een kadastrale oppervlakte van één hectare zestien aren tweeënvijftig centiaren (11.652 m²) en met een oppervlakte van elfduizend zeshonderd eenentachtig vierkante meter (11.681 m²) volgens metingsplan opgemaakt door de BVBA De Ceuster & associés, in datum van zeventwintig oktober tweeduizend en vijf, waarvan de partijen erkennen een origineel te hebben ontvangen.

HOUDENDE:

Overdracht van de oorspronkelijke opstalovereenkomst op de grond in het voordeel van de vennootschap DHEEDENE CONSTRUCT, voornoemd, ingevolge bekrachtiging van de afstand van het recht van natrekking en de vestiging van een recht van opstal door de grondeigenaar alsdan "IMMOBILIERE LA CASCADE" met maatschappelijke zetel te 1180 Ukkel (Brussel), Avenue Blücher, 55 gekend op de rechtbank van koophandel te Brussel onder ondernemingsnummer 432.659.689, blijkens akte verleden voor notaris Lucas Boels te Brussel in datum van vier april tweeduizend en zes.

OORSPRONG VAN EIGENDOM.

Voorbeschreven perceel grond hoorde reeds in eigendom toe, zonder het voormeld recht van opstal en belast met gezegde afstand van het recht van natrekking, aan gezegde vennootschap, Belgische Gronden Reserve om het verkregen te hebben jegens de genoemde vennootschap "Immobilier LA CASCADE" te Ukkel, ingevolge voormelde akte aankoop door de naamloze vennootschap "Dheedene Invest" te Waregem, verleden voor notaris Lucas Boels te Sint-Gillis (Brussel), in datum van vier april tweeduizend en zes, voorafgegaan door een akte houdende commandverklaring in voordeel van de vennootschap B.G.R., verleden voor

FOTOREPORTAGE

aanvrager: BELGISCHE GRONDEN RESERVE N.V.
Petrus Huysegomsstraat 6
1600 SINT-PIETERS-LEEUV

datum aanvraag: 05 07 2012

betreft: aanvraag tot verkavelen

bouwplaats: 1880 UKKEL
hoek Sint-Jobsesteenweg en Waterkasteelstraat

kadastrale gegevens: 4^{de} Afdeling, sectie E/2 nrs. 250 N8 / deel



1.



2.



3.





5



6



7





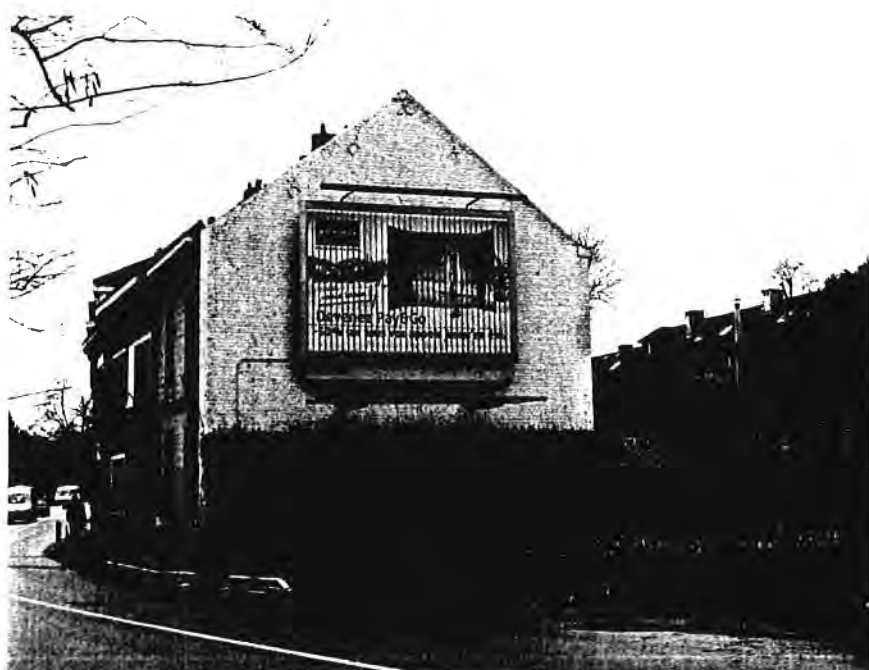
9.



10.



11



12



13



14



15.



16.

17



18.

19.

20.



21.



22.





© 2006 Google™


© 2006 Europa Technologies
Imagery © 2006 Aerodata International Surveys

Waterkasteelstraat

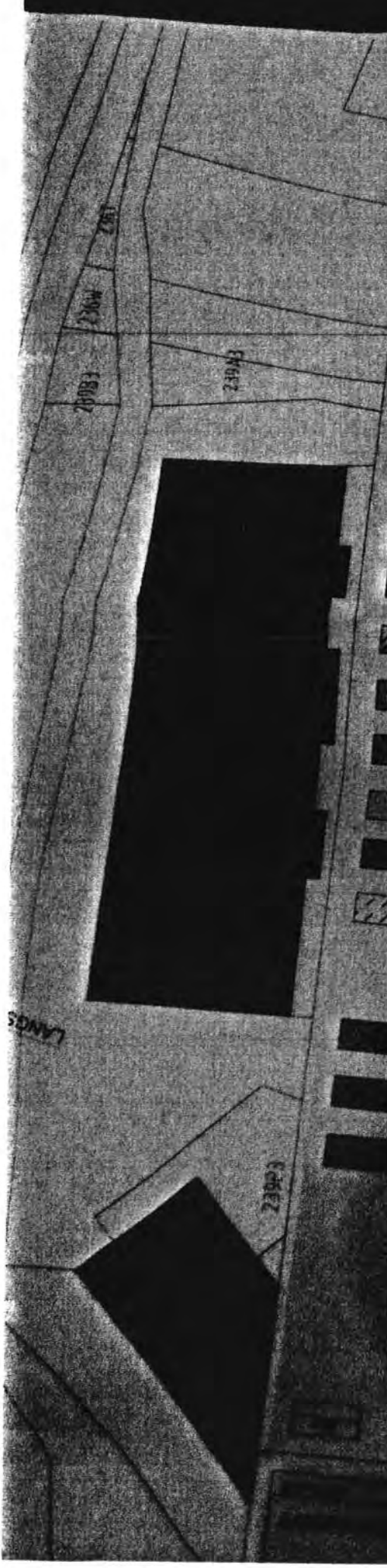
project ucclle

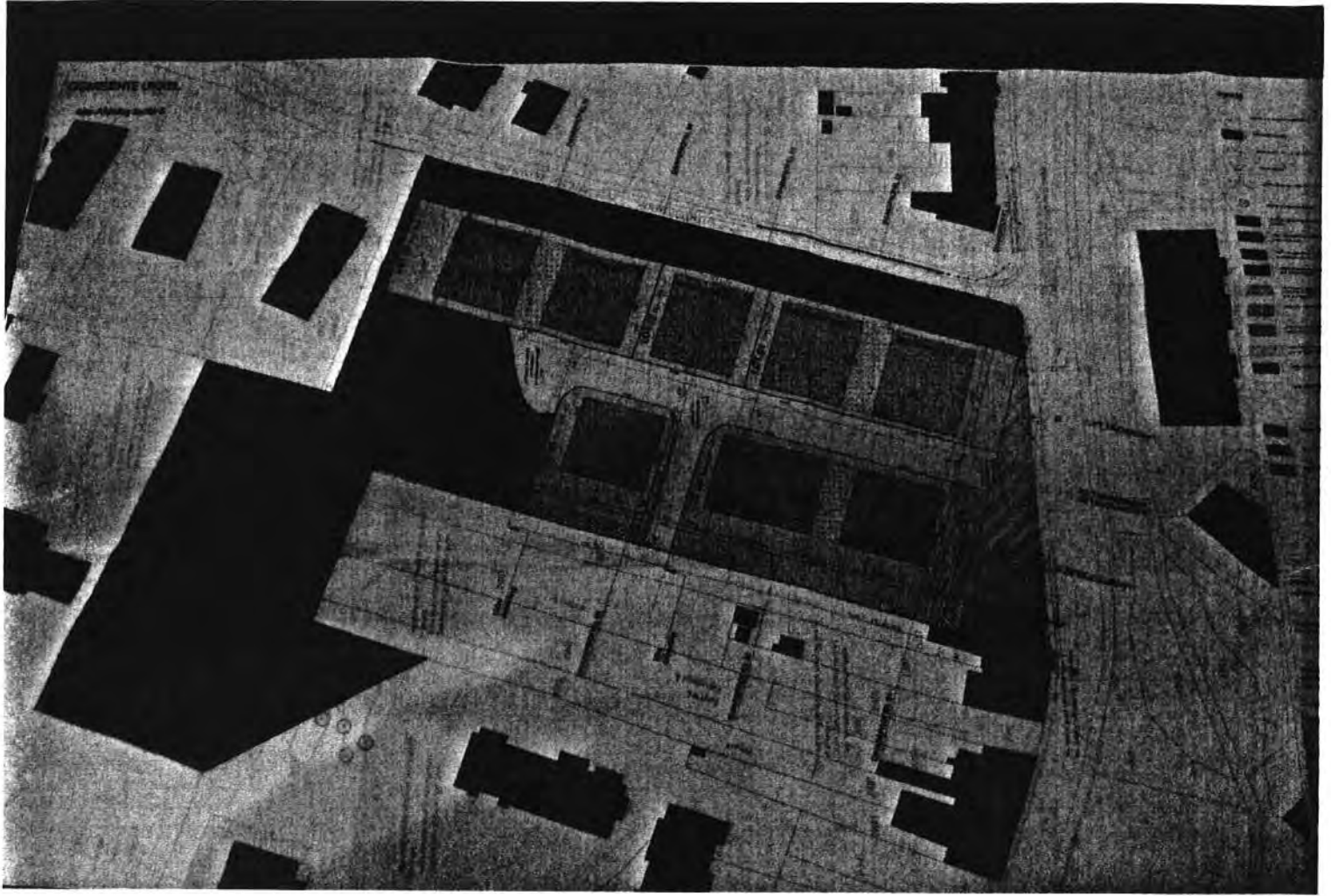
Pointer 50°47'29.86" N 4°20'30.357" E elev 50 m Streaming 100% Eye alt 340 m

legende

-  Bestemde terrein en bouwlagen
-  Bestemde bebouwing
-  Grondsoorten 01 - 02 - 03 - 04 - 05 - 06
-  Waterlichaam
-  Openbare openbaar vervoer (R.V.V.) stations langs beide zijden
-  Bestemde haven- en scheepvaart
-  Zone voor gemeenschappelijk groen (B10-200)
-  Zone voor gemeenschappelijk groen beschermde zone
-  Zone voor gemeenschappelijk groen beschermde zone met wandelpad
-  Zone voor gemeenschappelijk groen zone voor speelplein
-  Gemeenschappelijke zone, bestemd met behouding voor verkeerstruiktuin en groen over te dragen naar de gemeente Lelystad
-  Zone voor gebieds groen bij de woonwoning-gebied
-  Zone voor gebieds groen bij de woonwoning-gebied, bestemd met behouding van de omgeving voor onderhoud van de bebouwing
-  Zone voor openbare ruimte, groen en recreatie over te dragen naar de gemeente Lelystad
-  Zone voor intensieve bebouwing
-  Zone voor intensieve bebouwing / commerciële bebouwing

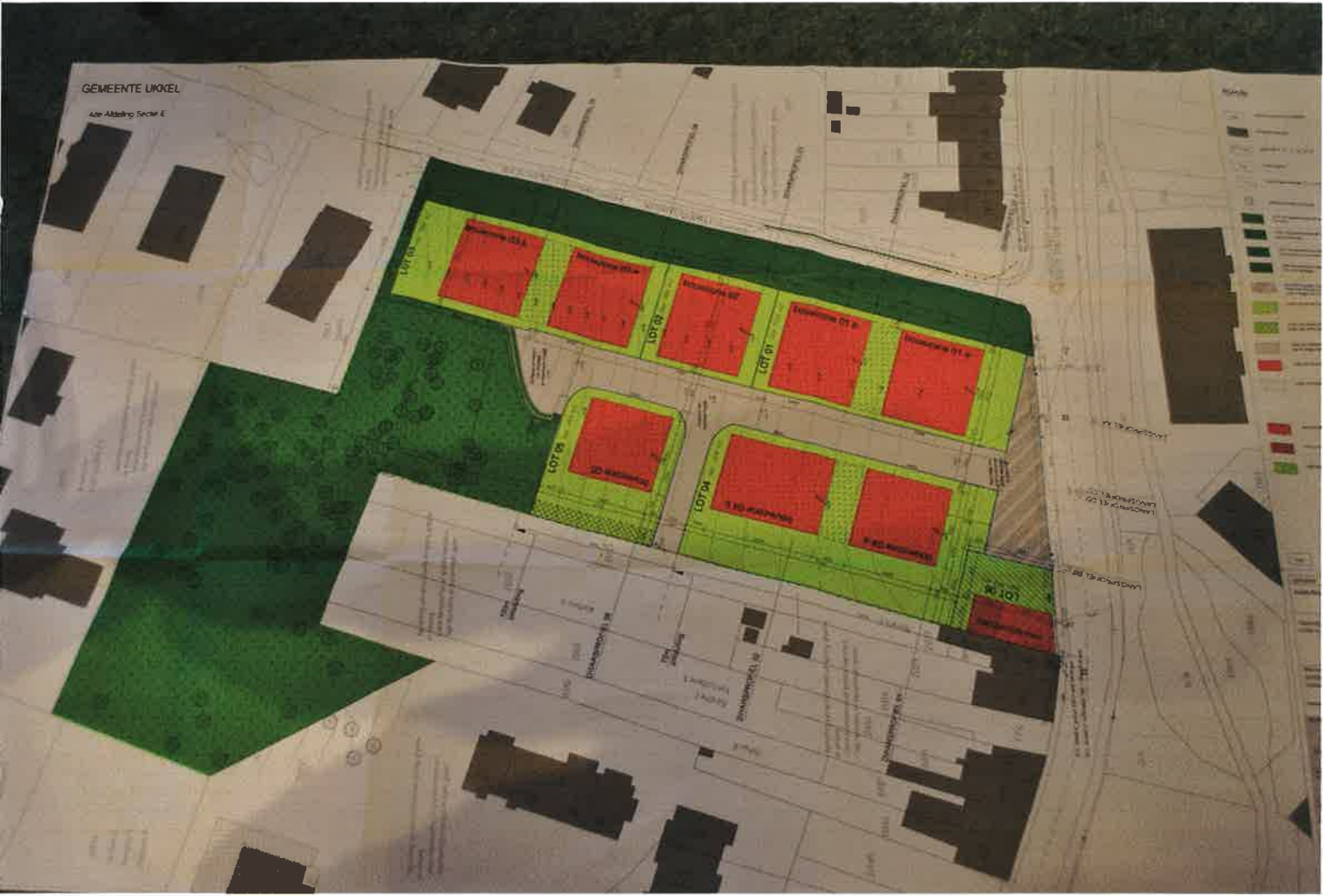
-  Zone voor ...
-  Zone voor ...
-  Zone voor ...





GEMEENTE UKOEL

Aan Alkating Sector E



legende



bestaande niveau en hoogtelijnen



bestaande bebouwing



grens blokken 01 - 02 - 03 - 04 - 05 - 06



nieuwe niveaus



opvang niveauverschillen d.m.v. keermuren langs helle weg



bestaande bomen te behouden



zone voor gemeenschappelijk groen
bos-zone



zone voor gemeenschappelijk groen
beschermde zone



zone voor gemeenschappelijk groen
beschermde zone met wandelpad



zone voor gemeenschappelijk groen
zone voor wandelpad



gemeenschappelijke zone
belast met inrichting voor verkeersstructuur en groen
over te dragen aan de gemeente Ukkel



zone voor privaat groen bij de appartementsvilla's



zone voor privaat groen bij de appartementsvilla's
belast met erfenisbaarheid van doorgang voor onderhoud van de bos-zone



zone voor openbare erfenis, groen en infrastructuur
over te dragen aan de gemeente Ukkel



zone voor bovengrondse bebouwing



zone voor ondergrondse bebouwing ; ondergrondse parkeer



zone voor park

LANGS

23943
23942
23941
23940
23939
23938
23937
23936
23935
23934
23933
23932
23931
23930
23929
23928
23927
23926
23925
23924
23923
23922
23921
23920
23919
23918
23917
23916
23915
23914
23913
23912
23911
23910
23909
23908
23907
23906
23905
23904
23903
23902
23901
23900