

M.B.H.G. – B.R.O.H.
Directie Stedenbouw
De Heer Fr. TIMMERMANS
Gemachtigd ambtenaar
CCN-Vooruitgangstraat 80 - bus 1
1035 Brussel

U/ref. : DU: 16/lpfun/472896
O/ref. : GM/ah/UCL-3.40/s531
Bijlage : 1 dossier

Brussel,

Geachte,

Betreft : UKKEL. Aanvraag tot unieke vergunning voor het verkavelen van het terrein gelegen op de hoek van de Sint-Jobsesteenweg en de Waterkasteelstraat – Aangepaste plannen.
Dossier behandeld door Mevr. Fr. Remy, DS en Dhr. H. Vanderlinden, DML

In antwoord op uw brief van 4 januari 2013 met bovengenoemde referentie, ontvangen op 8 januari, sturen wij u het **ongunstig eensluidend advies** dat onze Commissie over deze aanvraag heeft uitgebracht tijdens haar zitting van 9 januari 2013. Zij bevestigt daarmee haar advies van 2011 over een quasi identiek dossier. Ook in 2008 adviseerde de Commissie een aanvraag tot wegeaanleg op datzelfde terrein (ontwerp met een zijdelings ingeplante weg).

Volgens de KCML vertoont het huidige ontwerp een gebrek aan integratie in het bestaande landschap en meerbepaald t.o.v. de beschermde Waterkasteelstraat. Zij vraagt het dossier op volgende punten te herzien:

1. de groenaanleg preciseren m.b.t. de beschermde perimeter en de wettelijke vrijwaringszone, en de garantie bieden op een globaal en aangepast beheer van die zones;
2. een grotere afstand bewaren tussen de beschermde perimeter en de zone voor bovengrondse bebouwing en, zo mogelijk, alle bouwwerken uit de wettelijke vrijwaringszone weren ;
3. vanuit stedenbouwkundig oogpunt de hiërarchie respecteren van de nieuwe straat t.o.v. de Waterkasteelstraat en een betere aansluiting verzekeren tussen de nieuwe weg en de Sint-Jobsesteenweg.

HET ONTWERP

De aanvraag beoogt de verkaveling van het terrein “Clijveld” gelegen op de hoek van de Sint-Jobsesteenweg en de Waterkasteelstraat. Het terrein ligt gedeeltelijk in het beschermde landschap van de Waterkasteelstraat (zone van 10 meter aan weerszijde van de holle weg) en in zijn wettelijke vrijwaringszone.

Het project voorziet de verkaveling van het terrein in 6 loten en de aanleg van een centrale straat die uitgaat op de Sint-Jobsesteenweg en parallel loopt met de beschermde weg. Het ontwerp voorziet de bouw van 8 “appartementenvilla’s” van 3 bouwlagen met ondergrondse parkeergarages. Voor drie van de zes loten vormen deze laatste een verbinding tussen twee bovengrondse constructies.

ADVIES

De Commissie kan het voorliggende verkavelingsvoorstel niet onderschrijven omwille van het **gebrek aan landschappelijke integratie van het project ten overstaan van de Waterkasteelstraat** : het **ontwerp zou het landschapskarakter van dit deel van de holle weg aantasten en banaliseren**. Zij verzet zich niet tegen het principe van de verkaveling (conform aan de bepalingen van het BBP 29bis 'Clijveld') maar meent dat **de inrichting van het terrein, meer bepaald de inplanting van de weg en van de gebouwen alsook de groenaanleg opnieuw moeten bestudeerd worden zodat de coherentie van de Waterkasteelstraat versterkt wordt in plaats van verder verloren te gaan**.

1. De groenaanleg

Hoewel de voorschriften in het huidige dossier gepreciseerd werden t.o.v. de vorige versie betreffende de beplantingen, biedt de voorliggende aanvraag nog steeds onvoldoende garantie voor de landschappelijke integratie van het bouwproject (art. 4.3.). Er is bepaald dat de aanleg langs de Waterkasteelstraat wordt verdergezet conform aan het hogere deel van de straat, wat positief is, en dat de weg zou worden afgezoomd met bomen en een struweel die een buffer moeten vormen tussen de holle weg en de geplande bebouwing.

De specificatie van de beplanting zou echter deel uitmaken van de bouwaanvragen voor het realiseren van de woonentiteiten. De voorschriften vermelden enkel dat *de beplanting voor een deel uit streekeigen soorten zal bestaan*. Ook voorziet men in de beschermde groenzone een wandelpad waarvan het tracé nog de uitwerking nauwelijks bepaald zijn.

De Commissie vraagt de beplanting en de aanleg van het wandelpad in de beschermde groenzone te preciseren. Het dossier moet eveneens de garantie bieden dat deze nieuwe groene zone globaal en in haar geheel beheerd wordt. In geen geval mag het beheer van die groenzone opgedeeld worden en moet het onafhankelijk zijn van de private tuinen en individuele groenaanleg rond de nieuwe gebouwen. Bij de aanleg moet men erop toezien dat het beschermde landschap opnieuw een eenvormig uitzicht krijgt en aan leesbaarheid wint. De straat zal hierbij een zekere autonomie verkrijgen ten opzichte van de aanpalende verkavelingen die de belevingswaarde van dit landschap onvermijdelijk aantasten.

2. De zone voor bovengrondse bebouwing

De KCML stelt trouwens vast dat de “zone voor bovengrondse bebouwing” zich volgens het ontwerp erg dicht bij de grens van de beschermde perimeter bevindt, op een afstand van 1,5 à 1,8 m. De bouwwerf zal dus haast onvermijdelijk raken aan de beschermde zone, wat onaanvaardbaar is. Volgens de voorschriften zijn buiten de zone voor bovengrondse bebouwing bovendien uitsprongen toegelaten onder de vorm van erkers met een diepte tot 60 cm.

Algemeen genomen moet men een grotere afstand bewaren tussen de beschermde zone en de nieuwe gebouwen en alle bouwwerken weren uit de wettelijke vrijwaringszone (zone van 10 m aan weerszijde van het beschermde landschap – zie ook bovenstaande bemerking i.v.m. de beplantingen). Hiertoe moet **de inplanting van de nieuwe gebouwen worden herzien**.

De Commissie meent dat het ontwerp waarover ze in maart 2008 advies uitbracht, met name **een zijdelingse straat en bebouwing aan één kant**, een betere oplossing vormde om de erfgoedkundige waarde van het beschermde landschap te vrijwaren. In dat ontwerp was trouwens een bomenrij voorzien tussen de verkaveling en de Waterkasteelstraat. Ze vraagt dan ook naar dat principe terug te grijpen.

3. Stedenbouwkundige overwegingen

Voor wat de nieuwe straat betreft die de verkaveling zal bedienen, vraagt de Commissie eveneens een aantal wijzigingen door te voeren. Ongeacht de opmerking aangaande de inplanting van die straat en de nieuwe bebouwing (cf. supra) is het onontbeerlijk dat men **een hiërarchie tot stand brengt tussen de nieuwe straat en de Waterkasteelstraat**. Die laatste vormt immers een echte doorgang tussen de Sint-Jobsesteenweg en de Dieweg, terwijl de nieuwe straat doodlopend zal zijn en dus geen verbindingsweg vormt. **Het is dan ook logisch dat de breedte van de nieuwe straat ondergeschikt wordt aan die van de Waterkasteelstraat**. De toegankelijkheid van de brandweerwagens (vastgesteld op 4 m) mag geen voorwendsel vormen om de breedte van de rijweg onnodig op te drijven en de openbare ruimte te mineraliseren zoals voorzien.

De aanzet op de Sint-Jobsesteenweg van de nieuwe straat mag ook niet benadrukt worden door gemineraliseerde zone zoals in voorliggende aanvraag het geval is.

Tot slot vraagt de Commissie erover te waken dat de aanleg van de nieuwe weg gebeurt **met duurzame materialen (recuperatiekassen) die op traditionele wijze (op een zandbed) geplaatst worden om de permeabiliteit van het wegdek te verzekeren**. Ze vraagt de DML er ook bij de gemeente op aan te dringen de noodzakelijke herstellingswerken aan de Waterkasteelstraat zelf zo snel mogelijk volgens de regels van de kunst te laten uitvoeren.

Met de meeste hoogachting,

G. MEYFROOTS
Adjunct-Secretaris

M.-L. ROGGEMANS
Voorzitter