

Séance du 10 décembre 2025 / Zitting van 10 décembre 2025

ORDRE DU JOUR/DAGORDE

- 4) 261/25 – Aanvraag om stedenbouwkundige vergunning nr16-48.394-2025 (art.177)
Ligging: Generaal Lotzstraat 68-70
(Het betreft een aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning ter regularisatie van de overtredingen A, B en D.)

Gemeente Ukkel - dienst Stedenbouw
Overlegcommissie
Zitting van 10/12/2025
Onderwerp nr.04

Dossier 16-48394-2025 - Onderzoek nr.261/25 - Artikel 177

Ligging: Generaal Lotzstraat 68-70

Onderwerp: het betreft een aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning voor regularisatie van inbreuk A, B en D

ADVIES

IDENTIFICATIE VAN DE AANVRAAG

Gelet op de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning 16-48394-2025, op 25/06/2025 ingediend bij URBAN-SO ingevolge het proces-verbaal van inbreuk BR.66 - INF/1718204 - ISA/2021-04, opgesteld op 25/01/2021, met betrekking tot wijzigingen op de speelplaats van de school;

Aangezien de aanvraag zoals ingediend ertoe strekt inbreuk A, B en D, vastgesteld op de speelplaats van de school op het goed gelegen Generaal Lotzstraat 68-70, te regulariseren;

Overwegende dat het Gewestelijk Bestemmingsplan (GBP) de aanvraag situeert in een woongebied;

SPECIALE REGELEN VAN OPENBAARMAKING

Aangezien de speciale regelen van openbaarmaking (in de vorm van een openbaar onderzoek en advies van de Overlegcommissie) van toepassing waren op basis van de ingediende aanvraag om de volgende redenen:

Motieven eigen aan het Gewestelijk Bestemmingsplan:

- Toepassing van algemeen voorschrift nr. 0.6 van het Gewestelijk Bestemmingsplan inzake handelingen en werken die de binnenterreinen van het huizenblok aantasten;

Motieven eigen aan de vrijwaring van het patrimonium:

- Toepassing van artikel 207 §3 van het BWRO: aanvraag die betrekking heeft op een goed dat ingeschreven is op de inventaris van het onroerend erfgoed;

Gelet op de resultaten van het openbaar onderzoek dat gehouden is van 10/11/2025 tot en met 24/11/2025 en de afwezigheid van klachten of opmerkingen;

VERLOOP VAN DE BEHANDELING

Oorspronkelijke termijn voorzien in de ontvangstbevestiging: 160 dagen;

Gelet op de handelingen en de chronologie van de behandeling, waaronder:

25/06/2025: indienen van de aanvraag bij URBAN-SO;

03/07/2025: ontvangstbevestiging van een onvolledig dossier;

07/10/2025: ontvangst van de aanvullingen;

16/10/2025: ontvangstbevestiging van een volledig dossier en vraag tot advies van de instanties die in het kader van de procedure geraadpleegd moeten worden, kennisgeving van de vraag tot advies van het college van burgemeester en schepenen en van de organisatie van de speciale regelen van openbaarmaking;

10/11/2025 t.e.m. 24/11/2025: openbaar onderzoek over de ingediende aanvraag;

10/12/2025: openbare zitting van de Overlegcommissie;

MOTIVERING VAN DE AKTE

Voorwerp van de aanvraag:

Overwegende dat de aanvraag ertoe strekt de inbreuken die op de speelplaats van de school vastgesteld werden te regulariseren;

Huidige toestand:

Overwegende dat het terrein twee percelen omvat, gelegen in de Generaal Lotzstraat 68 en 70, en dat dit terrein bezet wordt door een school en de speelplaats ervan;

Overwegende dat de Generaal Lotzstraat een residentiële straat is bestaande uit eengezinswoningen en kleine opbrengstgebouwen met een doorgaans laag bouwprofiel (GLV+2 tot plaatselijk GLV+4);

Overwegende dat het binnenterrein van het huizenblok ruimschoots open en vergroend is; dat het bijna geen bouwwerken bevat; dat er slechts een reeks garages ingeplant is aan de Depagestraat;

Overwegende dat de speelplaats van de huidige school binnenin het huizenblok ligt, achter de school;

Overwegende dat het gebouw op nummer 68 gebouwd werd na de verkrijging van een vergunning op 21/01/1937 voor de bouw van een eengezinswoning;

Overwegende dat het gebouw op nummer 70 gebouwd werd na de verkrijging van een vergunning op 01/02/1937 voor de bouw van een eengezinswoning;

Overwegende dat het gebouw op nummer 68 verbouwd werd volgens de vergunning van 17/07/1955 maar wel een woongebouw bleef;

Overwegende dat de bestemmingswijziging van woongelegenheden in onderwijsvoorziening van collectief belang niet teruggevonden werd in het gemeentearchief;

Overwegende echter dat er een vergunning voor de vernieuwing van het uithangbord voor de school afgeleverd werd op 12/01/1996, waaruit we kunnen afleiden dat de bestemmingswijziging van woongelegenheden in school plaatsgevonden heeft voor die datum;

Overwegende dat de gemachtigde ambtenaar op 30/04/2020 een weigering van vergunning afgeleverd heeft voor de plaatsing van een luifel op deze speelplaats (16/PFD/681627);

Overwegende dat de sanctionerend ambtenaar op 25/01/2021 een pv van inbreuk (INF/1718204 - ISA/2021-04) afgeleverd heeft, dat de volgende inbreuken vaststelt:

1. De vervanging van de bekleding van de speelplaats door de plaatsing van tegels van het type "klinkers" in plaats van een asfaltbekleding, op een oppervlakte van ongeveer 350 m²; met de verduidelijking dat de speelplaats geasfalteerd werd tussen 1971 en 1977 (bron BruGIS) maar dat er in het gemeentearchief geen stedenbouwkundige vergunning teruggevonden werd die deze bouw toestond;

2. De plaatsing van een luifel met een oppervlakte van ongeveer 25,00 m² die dient als overdekte ruimte en gelegen is op de speelplaats, langs de gemeenschappelijke linkergrens, waarvoor een weigering van stedenbouwkundige vergunning afgeleverd werd op 30/04/2020;

3. De bouw van een lokaal met een oppervlakte van ongeveer 6,00 m², bestaande uit een structuur in panelen en metalen deuren en een dak in polycarbonaat, gelegen in het verlengde van de uitbreiding achteraan van nummer 70, op de gemeenschappelijke rechtergrens;

4. De plaatsing van een lichtpunt van ongeveer 4,00 meter hoog op de speelplaats;

Overwegende dat de bovenstaande werken verricht werden zonder dat er een geldige stedenbouwkundige vergunning afgeleverd werd en dat de luchtfoto's van BruGIS aantonen dat alle werken en installaties verwezenlijkt werden tussen 2017 en 2018;

Overwegende dat er een procedure van administratieve boete opgestart werd via de verzending van een aangetekende brief op 18/04/2025 (16/INFS/1777629), de aanvrager heeft een vraag tot regularisatie van deze inbreuken ingediend;

Geplande toestand:

Overwegende dat het project de regularisatie van de volgende inbreuken vraagt:

A. De bekleding in betontegels van de speelplaats van 350 m² werd vervangen door tegels van het type "klinkers";

C. Het lokaal met een oppervlakte van 6 m², bestaande uit een structuur in panelen en metalen deuren en een dak in polycarbonaat;

D. Een lichtpunt van 4 meter hoog op de speelplaats;

Overwegende overigens dat inbreuk B, de luifel van 25 m² - geïnstalleerd in het kader van een subsidie Buitenspel om te beantwoorden aan de wettelijke vereiste van een overdekte speelruimte per leerling - afgebroken wordt, overeenkomstig de weigering van stedenbouwkundige vergunning van 2020 (16/PFD/681627) en het pv van inbreuk;

Overwegende dat de vervanging van een oppervlak in betontegels door klinkers met zandvoegen het mogelijk maakt een aantrekkelijkere speelruimte te bieden voor de kinderen en een semidoorlatendheid van dit oppervlak mogelijk maakt;

Overwegende dat er blijkbaar geen vergunning bestaat voor deze bekleding van de speelplaats; dat deze speelplaats dateert van de jaren '70; dat een speelplaats onontbeerlijk is voor een school;

Dat de achterkant van het perceel met bomen beplant is en volledig doorlatend is;

Dat de voorgestelde inrichtingen in deze zone speels en kwalitatief zijn;

Overwegende bijgevolg dat de bekleding van de speelplaats in die toestand aanvaard kan worden;

Overwegende dat de verlichtingsmast van 4 meter hoog op de speelplaats een gebruik van deze plaatsen zelfs in de winter 's morgens en 's avonds mogelijk maakt; dat de impact van deze installatie gering is en dat ze in die toestand aanvaard kan worden;

Overwegende overigens dat de bouw van een vuilnislokaal van 6 m² bestaande uit een structuur in panelen en metalen deuren en een dak in polycarbonaat achter het gebouw aan de straat niet in die toestand aanvaard kan worden;

Overwegende immers dat dit volume niet echt esthetisch is, gemaakt is van materialen van slechte kwaliteit, niet past in zijn bebouwde omgeving en op onesthetische wijze afbreuk doet aan het binnenterrein van het huizenblok;

Overwegende dat dit volume gewijzigd moet worden door het te beperken tot de diepte van het naburige bijgebouw waartegen het gebouwd is en door materialen voor te stellen die beter geïntegreerd zijn in het binnenterrein van het huizenblok (houten gevelbekleding, metalen traliewerk bekleed met klimplanten, ...);

Overwegende dat de luifel afgebroken moet worden om de redenen aangehaald in de weigering van vergunning van 30/04/2020, wat de intentie van de aanvrager is;

Onderzoeksmotieven:

Overwegende dat de aanvraag onderworpen is aan algemeen voorschrift 0.6 van het GBP - Handelingen en werken die het binnenterrein van huizenblokken aantasten; dat de aanvraag bijgevolg onderworpen werd aan de speciale regelen van openbaarmaking in de vorm van een openbaar onderzoek en een bespreking in de Overlegcommissie; dat de inrichtingen van de speelplaats (de bekleding in klinkers en de verlichtingsmast) de esthetische en landschappelijke kwaliteiten van dit binnenterrein van het huizenblok verbeteren, wat niet het geval is voor het vuilnislokaal, een toegevoegd, slecht geïntegreerd en te schrappen volume;

Overwegende dat de afbraak van de slecht gepositioneerde luifel op de speelplaats ook bijdraagt aan de verbetering van de esthetische kwaliteiten van het binnenterrein van het huizenblok;

Overwegende overigens dat de achterkant van het perceel het mogelijk maakt de plantaardige kwaliteiten van het binnenterrein van het huizenblok en een voldoende oppervlakte in volle grond op het terrein te behouden;

Motief van het advies van de Overlegcommissie:

Overwegende dat de aanvraag onderworpen is aan het advies van de Overlegcommissie aangezien het goed opgenomen is in de inventaris van het onroerend erfgoed;

Overwegende dat de aangebrachte wijzigingen enkel betrekking hebben op de speelplaats en dat de voorgevels van de gebouwen niet gewijzigd worden;

Overwegende dat de aanvraag overeen moet komen met de volgende voorwaarde om te voldoen aan de goede plaatselijke aanleg:

- Het vuilnislokaal beperken tot de diepte van het naburige bijgebouw waartegen het gebouwd is en materialen voorstellen die beter geïntegreerd zijn in het binnenterrein van het huizenblok (houten gevelbekleding, metalen traliewerk bekleed met klimplanten, ...);

Eenparig en voorwaardelijk **GUNSTIG advies** van de Overlegcommissie in aanwezigheid van een vertegenwoordiger van de gemachtigde ambtenaar.