

Gemeente Ukkel - dienst Stedenbouw
Overlegcommissie
zitting van 27/06/2024

Onderwerp: Ontwerp van de Gemeentelijke stedenbouwkundige zoneverordening "Grote lanen" in Ukkel

ADVIES

Gelet op de beslissing genomen in zitting van 28/06/2018 met betrekking tot de opmaak van een stedenbouwkundige zoneverordening (GemSZV) genaamd "Grote lanen", bestemd om de kwaliteiten van het bebouwd patrimonium van de grote lanen (Brugmannlaan en Winston Churchillaan en de pleinen en squares langs hun ontwikkeling) te beschermen;

Gelet op het ontwerp van verordening gewijzigd door de cel Planning van de dienst Stedenbouw;

Gelet op het derde openbaar onderzoek georganiseerd van 13/05/2024 tot 13/06/2024 over dit gewijzigd project;

Gelet op het advies van Urban.brussels van 13/05/2024 over de gewijzigde verordening;

Gelet op het advies van Leefmilieu Brussel van 25/06/2024 over de gewijzigde verordening;

Motivering:

Overwegende dat Urban eens te meer nota neemt van en zich verheugt over het werk dat werd verricht in deze laatste versie van de GemSZV, die grondig werd herzien in vergelijking met de vorige;

Overwegende dat de "Grote Lanen" waarnaar in de verordening wordt verwezen de Winston Churchillaan en het deel van de Brugmannlaan zijn die zich op het Ukkelse grondgebied bevinden, incl. de pleinen en squares die zich op deze lanen bevinden; dat al deze lanen zich in een GCHEWS van het GBP bevinden en dat de gemeente met de goedkeuring van deze verordening voorschift 21 van het GBP wil toepassen door specifieke voorwaarden per GCHEWS vast te stellen in aanvulling op de bestaande GemSV's en BBP's;

Overwegende dat de belangrijkste doelstellingen die met de GemSZV worden nagestreefd, zoals uiteengezet in het voorwoord, lovenswaardig zijn;

Overwegende dat er echter rekening moet worden gehouden met het feit dat de Brusselse Hoofdstedelijke Regering op 4/4/2024 de lijsten van Monumenten & Gehelen die in de inventaris zijn opgenomen (lijst opgesteld op 8/2/24) heeft goedgekeurd, evenals een lijst van opmerkelijke bomen, die binnenkort in het Belgisch Staatsblad gepubliceerd zal worden. De formulering van het GemSZV zal aldus aangepast moeten worden; dat de inventaris van opmerkelijke gebouwen en bomen dynamisch is en dat het mogelijk is dat de lijst zal worden uitgebreid na de goedkeuring van de GemSZV; **dat er daarom aan moet worden herinnerd dat de referentie in deze kwestie tweeledig is:** de website van Urban en Brugis ;

Overwegende dat de vaststelling van de wettelijke inventaris de lijst in de GemSZV zou kunnen wijzigen;

Overwegende dat deze nieuwe versie van de GemSZV de volgende opmerkingen en voorwaarden bevat:

Reglementaire voorschriften

Algemene opmerkingen

Overwegende dat, ook al is de structuur van het ontwerp van GemSZV vereenvoudigd in 4 titels ("généralités/ les abords / le bâti / les espaces publics"), die op hun beurt zijn onderverdeeld in verschillende hoofdstukken, het essentieel lijkt dat de bepalingen goed worden ingedeeld in elk van deze divisies om een optimaal gebruik van het document mogelijk te maken (zie hieronder, in de inhoudelijke opmerkingen);

In het voorwoord toevoegen dat de wettelijke inventaris van gebouwen en opmerkelijke bomen dynamisch is en in de loop van de tijd kan evolueren;

In de verordening specificeren dat elk gebouw waarvan de erfgoedstatus gewijzigd wordt na de inwerkingtreding van deze verordening, opgenomen zal worden in de waardeschaal die aangepast is aan zijn nieuwe status en dat het daarom gepast is om erop te wijzen dat de referentie op dit vlak tweeledig is: de website van Urban en Brugis;

Opmerkingen over inhoud en vorm die tot voorwaarden leiden:

- p. 2: op basis van de ingediende documenten moeten de bijlagen met betrekking tot het natuurlijk erfgoed worden omgedraaid ("Avenue Brugmann" en vervolgens "Avenue Winston Churchill").

- blz. 4: Titre 3 moet "TITRE III" zijn.

- blz. 5: Voor de samenhang moet hoofdstuk 3 in kleine letters worden geschreven.

Titre I : généralités

Artikel 2: § 1 de bijlage waarnaar wordt verwezen is, behoudend vergissing, 2 (kaart met schalen van erfgoedwaarde).

Met betrekking tot deze bepaling zou het begrip "*terrain*" als bedoeld in artikel 2 van titel I van de GSV geschikt zijn (d.w.z. "parcelle ou ensemble de parcelles contigües, cadastrées ou non, appartenant à un même propriétaire") dan dat van "*parcelle*".

Artikelen 3 en 4: de waardeschaalkaarten hebben regelgevende waarde. De gebouwen/bomen/kunstwerken waarop ze betrekking hebben en die gedetailleerd zijn weergegeven in de bijlages (in de delen 2 tot en met 5) zijn dus louter informatief. De formulering van de voorschriften (cf. bijvoorbeeld: artikel 7 van de GemSZV) verwijst bovendien naar deze delen, zodat hun indicatieve karakter vragen oproept.

Aangezien "la valeur patrimoniale", zoals gedefinieerd in het voorwoord, bepalend is voor de toepassing van de voorschriften, lijkt het ons beter om dit te definiëren en op te nemen in de algemene bepalingen.

De term "répertoire" wordt gebruikt voor onroerend erfgoed, terwijl "patrimoine naturel" wordt gebruikt voor opmerkelijke bomen.

Titre II : les abords

Artikel 8: het verband met het reliëf van de burens heeft alleen betrekking op de inspringende zone en de zijdelingse inspringende zone. De binnenplaats- en tuinzones moeten daarom in dit opzicht worden gespecificeerd.

Artikel 9, § 2 verwijst naar artikel 11 in plaats van 10.

De artikelen 12, 13 en 14 zijn subsecties van artikel 11 in die zin dat ze verwijzen naar omheiningen op de rooilijn. De artikelen 12, 13 en 14 moeten daarom worden gerangschikt overeenkomstig artikel 11.

Artikel 16: de term "pignon" in de verklarende woordenlijst verduidelijken.

Artikel 17, lid 3, 2e alinea: het woord "profondeur" wordt gebruikt in plaats van "largeur" om de grootte van de inspringing te bepalen die het mogelijk maakt een boom te planten. Te wijzigen.

Artikel 17 §4: Verbieden van alle bouwwerken, incl. kleine luifels ter bescherming van fietsen, in de zijdelingse inspringende zone.

Artikel 18: Verduidelijken dat de maximale hoogte van hagen en omheiningen in de zijdelingse inspringende zone 1,20 m bedraagt.

Artikel 20 §3: houten scheidingselementen ter hoogte van terrassen in tuingebieden niet toestaan.

Artikel 23 §2: De doorlaatbaarheid van percelen behouden en geen kelders bouwen buiten de achtergevels.

Artikel 24, lid 1, verwijst naar “la zone de recul” en de artikelen 24 en 25 verwijzen naar “les espaces de stationnement”, “les aires de manoeuvres et de déchargement”. Gezien de legitieme wens om de ondoordringbaarheid te beperken, lijkt het ons nuttig om in artikel 25, lid 1, expliciet het woord “licites” na “les espaces de stationnement” toe te voegen evenals de manoeuvreer- en loszones (naar onze mening zou om dezelfde reden een soortgelijke toevoeging moeten worden gedaan in artikel 10 §1).

Als het doel van de artikelen 24 en 25 is om de omgeving van vrijstaande gebouwen groener te maken, met name door de ondoordringbaarheid van bestaande inrichtingen te verminderen, lijkt het ons beter om:

1. “zone de recul” te vervangen door “les abords qui longent l’alignement”;
2. geen melding te maken van parkeer-, manoeuvreer- en loszones die niet naar behoren zouden zijn toegestaan, aangezien dergelijke inrichtingen in de bouwverordening van 1948 niet als inspringende zone overwogen werden en het worden in de huidige GSV enkel onder bepaalde strikte voorwaarden;
3. in de legenda van de (schaal van) waardenkaarten “la zone de recul” aan te vullen met “de construction en mitoyenneté”.

Artikel 25 § 4: de titel van dit artikel specificeren volgens het onderwerp van het artikel en verlichting en bodemdoorlaatbaarheid niet door elkaar halen.

Een artikel toevoegen met betrekking tot omheiningen rond geïsoleerde constructies, gebaseerd op artikel 18.

Titre III : le bâti

Artikel 29, § 4, 7°: verduidelijken dat het oorspronkelijke materiaal ook moet worden hersteld als een kroonlijst wordt vervangen (niet alleen het model en de kleur).

De artikelen 30, § 1 en 31 van onderafdeling 3 met betrekking tot “la façade arrière” hebben echter betrekking op de uitsteeksels van tussenmuren.

Artikel 30, § 3 beperkt de hoogte van de acroteriële muur tot 0,30 m, zelfs in het geval van een toegankelijk terras. Is dit gewild? Aldus “terrasses” vervangen door “toitures plates” daarna toevoegen “toute rehausse du mur mitoyen étant à proscrire”.

Artikel 32 §2: punt 2° komt tweemaal voor. Nummering te herzien.

Artikel 33, §1: De term “arrière” schrappen en de hele tekst coördineren door de term “brillant” te vervangen door “réfléchissant”.

Artikel 34 vermeldt “les façades principales”. Te vervangen door “façades visibles depuis l’espace public”.

Het voorwoord van hoofdstuk II wordt bijna identiek herhaald in sectie II. Sectie I bestaat uit één artikel 37 en er zijn geen andere secties in dit hoofdstuk. Het voorwoord van hoofdstuk 2 moet aldus worden geschrapt.

Artikel 38: Schrappen: *“Le cas échéant, elle met en évidence les éléments qui ne sont plus d’actualité, sur le plan thermique ou sur le plan de normes techniques (protection contre l’incendie, le risque de chutes...) et qui nécessitent une réparation, voire un remplacement.”*

Artikel 43: de formulering “un ensemble” voorbehouden voor de voorschriften met betrekking tot meerdere gebouwen met een “une valeur d’ensemble”. Voor zowel lid 1 als lid 2 van artikel 43 is de uitdrukking “une composition architecturale cohérente” geschikter. In lid 2 moet het meervoud worden gebruikt.

De eerdere ingrepen waarnaar wordt verwezen, moeten noodzakelijkerwijs regelmatig zijn (onderscheid de facto en de jure). Voeg daarom “de droit” toe aan het einde van het artikel.

Artikel 48 § 3: Artikel te schrappen omdat het in strijd is met het Burgerlijk Wetboek en artikel 30 §3.

Artikel 50: dezelfde opmerking als in de artikelen 25, § 3 en 38 moet worden gemaakt met betrekking tot de samenstelling van een aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning. Motivering geven bij afbraak van een bestaand gebouw.

Artikel 51: Artikel te schrappen omdat het betrekking heeft op de inrichting van de omgeving, terwijl het hoofdstuk over bebouwing gaat.

Artikel 55 § 3: Vervang de term “brillant” door “réfléchissant”.

Artikel 56.1, § 1 b en c: Wij vinden het moeilijk om de inneming van uitsteeksels te definiëren. Herformuleer de tekst op een meer begrijpelijke manier en uniformiseer de tekst volgens de exacte definitie van de termen “niveaus” en “verdiepingen”.

Artikel 56.1 §2: Gebruik de term “garde-corps” volgens de oorspronkelijke kenmerken van het gebouw en niet de term “balustrade”.

Artikel 56.2: Op een begrijpelijker manier herformuleren. Gebruik de term “garde-corps” volgens de oorspronkelijke kenmerken van het gebouw.

Titre IV : les espaces publics

Artikels 61 en 62: De artikelen 61 en 62 samenvoegen.

Artikel 61, lid 1: er zijn twee § 4 en de streepjes in § 4 moeten worden omgekeerd (“fosses” en daarna “les arbres”).

Betreffende de bijlages

I. De waardenschaalkaarten

- Aangezien erfgoedwaarde voorrang heeft op architectonische waarde, moeten ze worden omgekeerd in de legenda van de waardenschaalkaart.
- Schrap de inspringende op de grafische kaarten, aangezien de verschillende zones (inspring, binnenplaatsen en tuinen ...) worden gedefinieerd door de GSV.

- Kaart 2.1 av. W. Churchill Ouest (C21) en Kaart 2.3 av. Brugmann Nord (C23) zouden dezelfde voorschriften moeten weergeven (waarde van gebouwen). Ze zijn echter verschillend. Te verbeteren.

- Kaart 2.1 moet het bouwsel of de bouwsels van bepaalde gebouwen tonen wanneer ze geheel of gedeeltelijk in de perimeter zijn opgenomen: dit geldt met name voor Messidorlaan nr. 332, Marie Depagestraat nr. 3 en Mariannestraat nr. 61. Te verbeteren.

- De legendes moeten de groene arcering, de groene lijn op de rooilijn, de stippellijn en alle groene of bruine kleuren van bepaalde delen van het terrein definiëren (sommige zijn dat niet). Te verbeteren.

II. Bijlagen

II.1 Le répertoire des valeurs

In de categorie "implantation" maken de fiches onderscheid tussen "parcelle traversante" en "parcelle d'angle". De meeste percelen die als "traversante" worden beschreven, zijn dat echter niet, aangezien ze over het algemeen alleen aan een openbare weg grenzen (of zelfs alleen aan particuliere percelen, zoals het gebouw op nr. 249). Te verbeteren.

De fiche (ID commune 219) betreffende het gebouw gelegen aan de W. Churchillaan 247A (B op de kaart) beschrijft het gebouw als "mitoyen" terwijl het 4 gevels heeft en dus vrijstaand is. Te verbeteren.

Er staat een typefout in het woord "sous bassement". Te verbeteren.

II.2 Le Patrimoine naturel et la liste des essences préconisées ou interdites

Met betrekking tot het bomenbestand wordt in de voorschriften en bijlagen 3, 4 en 6 het volgende opgemerkt:

- In twee bijlagen worden opmerkelijke bomen opgesomd op basis van afbeeldingen en gegevens die op de website van Urban zijn gepubliceerd.
Dit is nuttig als een "état des lieux" en helpt om zaken te verduidelijken met betrekking tot de voorschriften, die specifiek gericht zijn op opmerkelijke bomen. De inventaris van opmerkelijke bomen is echter dynamisch en het is mogelijk dat de lijst wordt uitgebreid na de goedkeuring van de GemSZV. Daarom moet eraan worden herinnerd dat de referentie op dit gebied tweeledig is: de website van Urban en Brugis. De vaststelling van de wettelijke inventaris zou de lijst in de GemSZV kunnen wijzigen;
- Op de lijst van verboden soorten staan invasieve soorten. Daarnaast zijn essen, kastanjes en sparren toegevoegd om gezondheidsredenen. Iepenbomen gaan dood door de ziekte graphiosis ondanks grote kapcampagnes: het verbieden van de aanplanting van kastanjabomen of essen lijkt te ver te gaan. Er zou een aparte sectie moeten komen voor soorten die voorlopig moeten worden ontmoedigd, om gezondheidsredenen, maar zonder ze te verbieden. Dit garandeert de levensduur van het document en zorgt ervoor dat de lijst actueel blijft door te anticiperen op toekomstige ziektes (plataankanker, bijvoorbeeld).
- Microbossen zijn een verspilling van jonge boompjes (van elke 100 geplante bomen zal er slechts één het volwassen stadium bereiken). Hetzelfde resultaat kan worden bereikt door er een paar te planten, of zelfs maar één, als de plantomstandigheden goed zijn. Te herzien.
- De voorschriften vermelden de uitdrukking "la bonne santé sanitaire des arbres". Dit begrip is onnauwkeurig. Te verduidelijken.

Met betrekking tot het advies van de Brussel Leefmilieu: de volgende opmerkingen opnemen

- De notie "maillage écologique" wordt regelmatig gebruikt. Het zou beter zijn om de term "Réseau Ecologique Bruxellois" te gebruiken dat dezelfde principes en thema's omvat, om de samenhang tussen de verschillende niveaus van de tekst te garanderen.
- De termen "végétaliser" en "végétalisation" zouden systematisch de voorkeur moeten krijgen boven "verdurer" en "verdurisation".

- Het wordt aanbevolen om, als inleiding op de hoofdstukken 2 en 3, een algemene opmerking toe te voegen over de noodzaak om zorgvuldig rekening te houden met de fauna die geassocieerd wordt met gebouwen, wanneer de werkzaamheden de bouwschil aantasten (daken, kroonlijsten, boutgaten, schuiven ...) of wanneer het de bedoeling is om gebouwen te slopen. Wanneer de aanwezigheid van dergelijke fauna wordt vermoed of bewezen, kunnen vrijstellingen van de ordonnantie van 1 maart 2012 nodig zijn.

- Waar de tekst verwijst naar isolatie, moet worden gespecificeerd dat het gaat om thermische en akoestische isolatie.

- Met betrekking tot de milieudoelstellingen van open ruimtes zou de volgende formulering kunnen worden opgenomen: "L'aménagement de l'espace ouvert participe au renforcement des maillages vert et bleu ainsi qu'au développement des biotopes urbains et des éléments du paysage, notamment en prévoyant :
1° le maintien ou la création de sols de qualité ;
2° le maintien ou la création de biotopes et de lieux d'accueil de la faune ; 3° le maintien ou la création de dispositifs permettant la circulation de la faune ; 4° la plantation et le développement d'espèces végétales adaptées et variées.

*

Considérant que la nouvelle mouture du document permet maintenant de proposer un outil plus ergonomique et fonctionnel pour les futurs utilisateurs mais que quelques adaptations mineures doivent encore être apportées."

GUNSTIG ADVIES op voorwaarde dat aan alle bovenstaande opmerkingen tegemoet wordt gekomen.

Handtekeningen van de leden

- Gemeente Ukkel: Voorzitter Lydie JERKOVIC	- URBAN - <u>Directie Stedenbouw</u> Alexa GUFFENS
- Gemeente Ukkel - architecten Gaëlle CALABRESE	- URBAN - <u>Directie Cultureel Erfgoed</u> Michèle KREUTZ