ONTWERP VAN BIJZONDER BESTEMMINGSPLAN 15 TER

VERSIE VOOR HET TWEEDE OPENBAAR ONDERZOEK

I. HET RAPPORT
1. SCHRIFT VAN DE BESTAANDE RECHTSTOESTAND
2. SCHRIFT VAN DE BESTAANDE FEITELIJKE TOESTAND
3. NOTA OVER DE GEPLANDE INHOUD VAN DE SCHRIFTELIJKE EN GRAFISCHE VOORSCHRIFTEN – V2
4. VERGELIJKING VAN DE VOORSCHRIFTEN – V2
5. UITEENZETTING VAN DE MOTIEVEN
6. ~~NOTA TOT TOEPASSING VAN ARTIKEL 64/1 VAN HET BWRO~~

II. DE PLANNEN
1. LIGGINGSPLAN
2. PLAN VAN DE BESTAANDE RECHTSTOESTAND – V2
3. PLAN VAN DE BESTAANDE FEITELIJKE TOESTAND

III. DE BESTEMMINGEN
1. SCHRIFT VAN DE SCHRIFTELIJKE VOORSCHRIFTEN – V2
2. KAART VAN DE BESTEMMINGEN – V2
3. SCHRIFT MET DE AANBEVELINGEN

Inhoudsopgave

Inhoudsopgave 2

SCHRIFT VAN DE RECHTSTOESTAND 4

1. LIGGINGSPLAN 4

2. Analyse van het huidige BBP 4

2.1. Doelstelling van de analyse 4

Ontstaan en historiek 4

Redenen die geleid hebben tot de opmaak van het plan: 5

Aanlegdoelstellingen 6

Commentaar 8

Andere toepasselijke reglementen 9

Vrijwaring van het patrimonium 9

Wat betreft de gevolgen voor het milieu 9

2.2. INTREKKING OF WIJZIGING? 10

Standpunt van de gemeente - basisdossier van het GemOP - 1997 10

Commentaar en reflecties over de regelgeving die van kracht is in 2020 10

Gevolgen van een eventuele beslissing tot intrekking van het plan 10

Gevolgen van een eventuele beslissing tot wijziging van het plan 12

3. GEWESTELIJK ONTWIKKELINGSPLAN 13

4. HET GEWESTELIJK BESTEMMINGSPLAN (GBP) 19

De mobiliteitskaart van het GBP 19

De kaart met het openbaar vervoer van het GBP 19

5. HET GEWESTELIJK MOBILITEITSPLAN GOOD MOVE 20

6. PLAN VAN DE BESTAANDE LOKALE RECHTSTOESTAND 22

6.1. BBP IN DE BUURT 23

6.2. VERKAVELINGSVERGUNNINGEN 23

6.3. GEMEENTELIJKE VERORDENINGEN 23

De GemSV "opening of uitbreiding van bepaalde handelszaken", goedgekeurd door de gemeenteraad op 24/06/1993 23

De GemSV betreffende commerciële uithangborden en de herwaardering van handelskernen, goedgekeurd door de gemeenteraad van 26/05/2011 23

De GemSV betreffende het waterbeheer, goedgekeurd door de gemeenteraad van 25/02/2016 23

6.4. STEDENBOUWKUNDIGE VERGUNNINGEN DIE VERMOEDELIJK EEN EFFECT HEBBEN OP HET BBP 23

6.5. STATUUT VAN DE WEGEN 24

6.6. ROOILIJNPLANNEN 24

6.7. ERFGOED - WETTELIJKE INVENTARIS 25

Beschermzone 26

De wettelijke inventaris van het onroerend erfgoed van 19 augustus 2024 26
Opmerkelijke bomen 32
6.8. GEMEENTELIJK MOBILITEITSPLAN 33
VOETGANGERS 33
FIETSNET 33
OPENBAARVERVOERNET 34
WEGEN: AANZIENLIJKE VERBETERINGEN AAN TE BRENGEN 34

SCHRIFT VAN DE RECHTSTOESTAND

1. LIGGINGSPLAN

2. Analyse van het huidige BBP

2.1. Doelstelling van de analyse

De overblijvende gegrondheid van het geldende bijzonder bestemmingsplan inschatten en de argumenten voor het behoud ervan als dusdanig, de wijziging of de intrekking ervan bepalen.

Ontstaan en historiek

Het huizenblok geregeld door BBP nr. 15 wordt afgebakend door de Léo Erreralaan, de Churchillrotonde, de Montjoielaan, de Edith Cavellstraat en de Roberts Jonesstraat, hetzij een oppervlakte tussen de rooilijnen die 6 ha, 81 ca en 55 ca bedraagt. Het bestaat momenteel in totaal uit 85 kadastrale percelen.

De opmaakprocedure van het bijzonder bestemmingsplan gaat terug tot een beslissing van de gemeenteraad van 14/06/1954, op voorstel van het bestuur, en werd afgerond door een goedkeuring bij koninklijk besluit van 04/12/1954.

Opmaakprocedure van het plan (1954)

02/06/1954: plan opgesteld door de hoofdingenieur van de dienst Openbare Werken van de gemeente Ukkel, voorgesteld aan het college en de gemeenteraad;
14/06/1954: voorlopige goedkeuring van het plan door de gemeenteraad;
29/06/1954: opening van het openbaar onderzoek;
20/07/1954: afsluiting van het openbaar onderzoek;
13/09/1954: definitieve goedkeuring van het plan door de gemeenteraad;

17/09/1954: bezorging van het plan aan de centrale Stedenbouw (ministerie OW) voor koninklijke goedkeuring;
03/12/1954: koninklijk besluit van goedkeuring van het plan - publicatie in het BS van 22/12/1954;
16/12/1954: betekening van het koninklijk besluit aan het college van burgemeester en schepenen;
21/12/1954: neerlegging van het plan in het gemeentehuis voor kennisneming door het publiek;
28/12/1954: verzending van de bewijzen van neerlegging van het plan bij de minister van OW en bij de gouverneur van de provincie Brabant.

Wijziging van de voorschriften (1957 - plan 15bis)
08/02/1957: beslissing van het college om een wijziging aan de voorschriften voor te stellen om een harmonisering mogelijk te maken tussen een te bouwen gebouw en een gebouw waarvan de stedenbouwkundige vergunning afgeleverd werd op 28/08/1954, hetzij slechts enkele maanden voor de goedkeuring van het bijzonder bestemmingsplan (03/12/1954);
18/03/1957: beslissing van de gemeenteraad om de algemeenheden van de voorschriften als volgt aan te vullen (*artikel 4bis*): *"Op voorstel van het college van burgemeester en schepenen kunnen door de Minister van Openbare Werken en Wederopbouw of zijn afgevaardigde afwijkingen op de bovenstaande voorschriften worden toegekend op het vlak van de hoogte, de breedte en de diepte van gebouwen, behalve wat de voorschriften betreft van artikel 19 van de Gemeentelijke Bouwverordening, die volledig van toepassing blijven op de gebouwen op een perceel achtergrond"*;
05/04/1957: opening van het openbaar onderzoek;
26/04/1957: afsluiting van het openbaar onderzoek;
17/06/1957: definitieve goedkeuring van het amendement;
21/06/1957: bezorging van het plan aan de centrale Stedenbouw (ministerie OW) voor koninklijke goedkeuring;
13/08/1957: koninklijk besluit dat het amendement van het plan goedkeurt;
06/09/1957: neerlegging van het plan in het gemeentehuis voor kennisneming door het publiek.

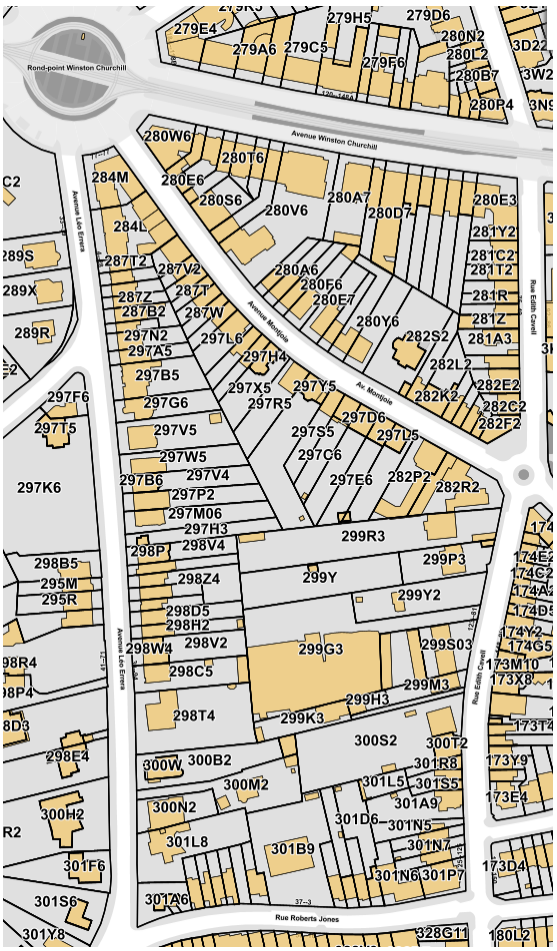
Sinds de inwerkingtreding van deze wijziging van 1957 heeft Bijzonder Bestemmingsplan 15 het voorwerp uitgemaakt van een analyse ter gelegenheid van de opmaak van het basisdossier van het GOP (1997), dat in die tijd de intrekking van het voorschrift van het bouwprofiel in artikel III, dat de bouw van bouwprofielen GLV+4 ter vervanging van de bestaande huizen toestond, overwogen had. Er kon geen gevolg gegeven worden aan dit voorstel.
Het heeft ook het voorwerp uitgemaakt van een compatibiliteitsanalyse ten opzichte van het Gewestelijk Bestemmingsplan (BRAT - 2012 - zie hierna).

Redenen die geleid hebben tot de opmaak van het plan:

1. Er werden talrijke principeaanvragen met betrekking tot de verbouwing van villa's langs de Léo Erreralaan gericht aan de gemeente.
2. Langs de Edith Cavellstraat merkten we een spijtige tendens om veel te hoge gebouwen op te trekken ten aanzien van de aard van de bestaande bouwwerken.
3. Het naburige eigendom Brugmann en het onontbeerlijk belang om de stedenbouwkundige aard van de twee huizenblokken met elkaar te verbinden moesten in aanmerking genomen worden.

In zijn analysestudie van de overeenstemming van de bijzondere bestemmingsplannen met het Gewestelijk Bestemmingsplan (2021) heeft BRAT de volgende uitdagingen aangehaald:
"*Dit bijzonder bestemmingsplan bevestigt de bestaande toestand uit die tijd, met andere woorden een woonwijk met een aanzienlijk gebied voor koeren en tuinen binnenin het huizenblok, een klein gebied voor voorzieningen*

(commissariaat) en een sportgebied (tennis Montjoie). Het voorziet ook de mogelijkheid om bepaalde bestaande bouwwerken te vervangen door appartementsgebouwen.
De voornaamste huidige uitdaging van dit BBP ligt in de totale beperking van secundaire bestemmingen aangezien enkel woningen toegestaan zijn. De herbestemming van het voormalige commissariaat, daarna gebruikt door het ICPH, is geen essentiële uitdaging van dit BBP, zelfs al heeft het GBP het in woongebied geplaatst, terwijl het BBP het bestemt als gebied voorbehouden voor openbare gebouwen (grafisch voorschrift in de legende). Voorzieningen zijn immers toegestaan in alle gebieden van het GBP.
We merken op dat er momenteel 2 percelen onbebouwd blijven en dat er garageboxen gebouwd werden in het gebied voor koeren en tuinen, die niet toegestaan zijn door dit voorschrift.
We merken ook de verwarring in het BBP op tussen de begrippen bestemming en typologie. Onder de rubriek "bestemming" lezen we immers de volgende elementen: "vrijstaande, verbonden of gegroepeerde huizen", "appartementsgebouwen", zonder andere verduidelijking over de bestemming. Als we verwijzen naar de "gangbare zin van de gebruikte termen", zoals voorgesteld door de omzendbrief bij een BBP van voor 1979, is BRAT van mening dat enkel de functie "woning" toegestaan is.



Kaart Brugis - percelen + gebouwen Orthofotoplan 2019

Aanlegdoelstellingen

De aanlegdoelstellingen (die in zekere zin overeenstemmen met de essentiële gegevens van het plan) **<u>die meegedeeld worden in het verslag aan de gemeenteraad (1954)</u>** zijn opgedeeld per perceel of per groep percelen en variëren naargelang de weg waarlangs ze liggen:

- Langs de Léo Erreralaan: verstedelijking van halfopen aard met een- of tweegezinswoningen waarvan de hoogte beperkt is tot een verdieping en een mansardedak;

- Langs de Roberts Jonesstraat, de Montjoielaan en een deel van de Edith Cavellstraat: verstedelijking van halfopen aard met huizen waarvan de hoogte beperkt is tot 2 verdiepingen en een mansardedak;
- Op de hoek van de Léo Erreralaan en de Montjoielaan: appartementsgebouwen met variabele hoogtes (van 3 tot 5 verdiepingen, aangeduid op het plan), bestemd om de verbinding met het bestaande opbrengstgebouw (gebouw aan de Churchillrotonde 77 en de Montjoielaan 230) te verzekeren;
- Op de hoek van de Montjoielaan en de Edith Cavellstraat: appartementsgebouwen met 4 verdiepingen, bestemd om een stedenbouwkundige harmonie te creëren met de drie bestaande opbrengstgebouwen.

Het plan geeft in de bestaande toestand 2 aanzienlijke bouwwerken bestemd voor woningen binnenin het huizenblok weer (Léo Erreralaan 86 en Edith Cavellstraat 103A en 103B), alsook de mogelijkheid om een derde te bouwen, met voorafschaduwing op het plan van een perceelsverdeling (Léo Erreralaan 70 - gekadastreerd perceel nr. 298T4). Dit 3e huis binnenin het huizenblok is niet gebouwd. De stedenbouwkundige voorschriften vertalen deze doelstellingen met betrekking tot de woningen door gekleurde zones op het plan, met overdruk van beperking van de bouwprofielen. Naast woongelegenheid (lichtvermiljoen (GLV+1+mansardedak of GLV+2+mansardedak), donkervermiljoen (GLV+3 tot GLV+5) en karmijnrood (vrijstaande villa's achteraan of bungalows)) vinden we er een perceel (gekadastreerd nr. 299G3) in een sportgebied, dat een aanzienlijk deel van het huizenblok bekleedt, en een lichtblauw gekleurde zone (gekadastreerd perceel nr. 301B9 - site van het commissariaat uit die tijd, gelegen in de Roberts Jonesstraat 25, met mogelijkheid tot uitbreiding, bestemd als een gebied voor openbare gebouwen).

Bij de opmaak van het plan waren van kracht:

- De besluitwet van 1946, die de opmaakprocedure van het plan geregeld heeft;
- De algemene bouwverordening van de gemeente Ukkel, goedgekeurd door de gemeenteraad van 14/06/1948.

Evolutie en opeenstapeling van nieuwe reglementen in de afgelopen 63 jaar

22/04/1962: inwerkingtreding van de organieke wet van 29/03/1962 - artikel 45 §2 van de wet herneemt de bepalingen van de wijziging van plan nr. 15 in 1957 - mogelijkheid om af te wijken door de gemachtigde ambtenaar op voorstel van het college van burgemeester en schepenen;
21/03/1975: inwerkingtreding van de Algemene Bouwverordening van de Brusselse Agglomeratie;
01/07/1992: inwerkingtreding van de OOPS van 29/08/1991 - artikel 325 - eensluidend advies van de gemachtigde ambtenaar vereist voor elke aanvraag, zelfs overeenkomstig het BBP (behalve diegene "van geringe omvang", die ervan vrijgesteld zijn);
24/06/19693: gemeentelijke stedenbouwkundige verordening met betrekking tot de opening of uitbreiding van bepaalde handelszaken, goedkeuring door de gemeenteraad;
01/01/2000: Gewestelijke stedenbouwkundige verordening I (besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 03/06/1999);
09/04/2004: besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering tot aanname van het BWRO - bekrachtiging door de ordonnantie van 13/05/2004;
03/01/2007: inwerkingtreding van Gewestelijke stedenbouwkundige verordening II (besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 21/11/2006);
26/05/2011: gemeentelijke stedenbouwkundige verordening inzake de verfraaiing van handelskernen en reclameborden - goedkeuring door de gemeenteraad;

25/02/2016: gemeentelijke stedenbouwkundige verordening betreffende het waterbeheer - goedkeuring door de gemeenteraad;
2020: opmaak van het ontwerp van GemSZV (heeft enkel betrekking op het goed gelegen Winston Churchilllaan 77).

Krachtens artikel 347 van het geldende BWRO, naderende intrekking van de algemene bouwverordening van de gemeente Ukkel, goedgekeurd door de gemeenteraad op 14/06/1948 (intrekking voorzien op de dag van de inwerkingtreding van de Gewestelijke stedenbouwkundige verordening tot wijziging of intrekking van de Gewestelijke stedenbouwkundige verordening bepaald door de regering op 21 november 2006).

Commentaar

1. De wetswijzigingen (organieke wet van 29/03/1962, OOPS van 1991, BWRO van 2004, BWRO van 2017) hebben geen impact op de uitwerking van het plan zelf.
2. De wijzigingen en verzwaringen inzake procedure zijn de volgende:
    a. Artikel 325 §1 van de OOPS (inwerkingtreding op 02/07/1992) onderwerpt de aanvragen die niet "van geringe omvang" zijn aan een eensluidend advies van de gemachtigde ambtenaar.
    b. Artikel 67 van de OOPS onderwerpt de aanvragen in BBP nr. 15 aan de speciale regelen van openbaarmaking, behalve de aanvragen die beantwoorden aan een motief voorzien in het Gewestelijk Bestemmingsplan.
3. Het Gewestelijk Bestemmingsplan (GBP) voorziet 2 gebieden voor het huizenblok (woongebied in het algemeen en gebied van voorzieningen van algemeen belang en van openbare diensten midden in het huizenblok (NB: geen samenval van de loop van het gebied voor voorzieningen tussen de twee plannen en de zone van het GBP bestemd voor openbare gebouwen is opgenomen in het woongebied).
4. De wijzigingen inzake planning (gewestplan → Gewestelijk Bestemmingsplan) hebben desgevallend een impliciet intrekkend gevolg op het bijzonder bestemmingsplan krachtens omzendbrief nr. 15.
    a. Aangezien deze aangelegenheid soms moeilijk geïnterpreteerd kan worden, heeft het college van burgemeester en schepenen aan de gemachtigde ambtenaar (de directeur van de directie Stedenbouw van het ministerie van het BHG) de vraag gesteld van de impliciete intrekking van het bijzonder bestemmingsplan door het Gewestelijk Bestemmingsplan voor het perceel binnenin het huizenblok bestemd voor sportdoeleinden. Ingevolge het negatieve antwoord van het gewestbestuur moeten we eruit concluderen dat enkel een intrekking of een wijziging van het plan het mogelijk zou maken een andere bestemming te overwegen voor deze site, die in onbruik geraakt is.
    b. De vraag van de impliciete intrekking heeft zich niet gesteld voor een ander perceel.
    c. In zijn analysestudie van de overeenstemming van de bijzondere bestemmingsplannen met het Gewestelijk Bestemmingsplan (2012) had BRAT geconcludeerd dat de wijziging van 1957 geen gevolgen heeft voor de analyse van de overeenstemming met het GBP en had het ook het volgende aangehaald:
        i. Een eerste onverenigbaarheid, in die zin dat "*het gebied voor koeren en tuinen de bestemming voorzien door het gebied voor voorzieningen in het GBP niet toestaat*";
        ii. Een tweede onverenigbaarheid, in die zin dat "*het gebied voorbehouden voor de openbare gebouwen geen grens (m²) voorziet voor de voorzieningen in*

woongebied van het GBP of geen speciale regelen van openbaarmaking voorziet voor een oppervlakte groter dan de maximumdrempel die door het GBP toegestaan wordt in woongebied".

d. De opeenvolgende wijzigingen van het GBP hadden geen gevolgen wat betreft de hiërarchie tussen het oorspronkelijke plan (2001) en het BBP.

5. De afgelopen 3 decennia was de verdichting van percelen bestemd voor woningen een delicate en zelfs onmogelijke kwestie voor sommige percelen (meer bepaald langs de Léo Erreralaan), waarvan de huizen oppervlaktes vertonen die de behoeften van een een- of tweegezinswoning ruimschoots overschrijden. Sommige dossiers die inbreuken vertonen blijven al jarenlang op een aanpassing wachten, terwijl een aantal andere huizen aanleiding zou kunnen geven tot de inrichting van kwalitatieve appartementen. Daar ook zouden enkel een intrekking of een wijziging van het plan het mogelijk maken om de evolutie van deze kwalitatieve en gewaardeerde gebouwen te overwegen.

Andere toepasselijke reglementen

Verkavelingsvergunning 126, gelegen Léo Erreralaan 86-88, afgeleverd (college van burgemeester en schepenen) op 30/11/1966, die de aanleg van een perceel (perceel 2) aan de rooilijn, voor de bestaande villa binnenin het huizenblok op nummer 86 toestaat.
De verkavelingsvergunning is uitgevoerd (gebouw nr. 88).
Verkavelingsvergunning 309, gelegen Léo Erreralaan 34-40, afgeleverd (college van burgemeester en schepenen) op 23/03/1982, die de aanleg van 2 percelen (perceel 1 - vrijstaand bouwwerk en perceel 2 - bouwwerk met 3 gevels) toestaat.
De verkavelingsvergunning is uitgevoerd (gebouw nr. 34 en nr. 40).
NB:

1. De verkavelingsvergunningen zijn definitief en artikel 328 §3 van het BWRO is niet van toepassing.
2. Verkavelingsvergunning 126 baseert zich op de voorschriften van Bijzonder Bestemmingsplan 15.
3. Verkavelingsvergunning 309 verduidelijkt de dichtheid (2 woningen voor de 2 percelen samen die de verkavelingsvergunning creëert - 20 are in totaal en gemiddeld 10 are per woning).
4. Perceel 1 van deze verkavelingsvergunning (gebouw nr. 34) heeft geleid tot de bouw van een gebouw met 4 comfortabele appartementen, waarvan de aanpassing een hele klus is. Dankzij een wijziging of intrekking van het plan zouden de afstammelingen van de bouwheer uit onverdeeldheid kunnen treden.

Vrijwaring van het patrimonium

Bescherming: het huizenblok omvat geen beschermd goed of een goed waarvoor een beschermingsprocedure loopt. De huizen in de Léo Erreralaan 20 en 52 liggen echter in het vrijwaringsgebied van het museum en de tuin David & Alice Van Buuren, die het voorwerp uitmaken van een bescherming (landschap) bij besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 17/04/1997.
Bewaring: het huizenblok omvat geen goederen ingeschreven op de bewaarlijst of waarvoor een inschrijvingsprocedure loopt.
Inventaris: de wettelijke inventaris omvat momenteel 12 te bewaren gebouwen.

Wat betreft de gevolgen voor het milieu

Op enkele uitzonderingen na heeft het bijzonder bestemmingsplan bijna al zijn gevolgen voortgebracht, onder andere appartementsgebouwen waarvan de verbouwingen gebonden zijn aan de Gewestelijke stedenbouwkundige verordening en desgevallend aan de speciale regelen van openbaarmaking.
De creatie van meerdere woningen in de grote herenhuizen komt daarentegen in gevaar, terwijl deze goederen over oppervlaktes beschikken die het zouden toestaan (nummer 34 en 68).

2.2. INTREKKING OF WIJZIGING?

Standpunt van de gemeente - basisdossier van het GemOP - 1997

"Intrekking van het voorschrift van het bouwprofiel in artikel III, dat de bouw van bouwprofielen GLV+4 ter vervanging van de bestaande huizen toestaat" - **commentaar van het BRAT**: *"Indien het de bezorgdheid van de gemeente is om bepaalde elementen van het erfgoed ("het stedenbouwkundig ontwerp van het gebied met appartementsgebouwen - artikel III van de schriftelijke voorschriften van het BBP - is vandaag verouderd en de verwezenlijking van het geheel zou bepaalde reeds gerenoveerde elementen van het erfgoed in gevaar kunnen brengen") te beschermen, zouden we dan voor de te behouden patrimoniale elementen de mogelijkheid niet moeten intrekken om appartementsgebouwen te bouwen in plaats van enkel het voorschrift met betrekking tot het bouwprofiel te schrappen?"*

Conclusie van het BRAT (2012)

"Dit zeer oud bijzonder bestemmingsplan is eerder voorbijgestreefd op vlak van de bouwkundige voorschriften, maar niet op vlak van de reglementaire bestemmingen. Er is een wijziging nodig als de gemeente de restrictieve aard van de bestemmingen wil behouden, de mogelijkheid om appartementsgebouwen in plaats van interessante eengezinswoningen vanuit bouwkundig oogpunt wil schrappen en bepaalde verouderde bepalingen wil moderniseren. We herinneren eraan dat we ook een grafische wijziging moeten aanbrengen om het gebied voor voorzieningen van het GBP te laten samenvallen met het sportgebied van het BBP.

*We herinneren er tot slot aan dat de **wijziging** een drievoudig voordeel biedt: een totale rechtszekerheid, de mogelijkheid om de voorschriften van het Gewestelijk Bestemmingsplan te detailleren en te verduidelijken en het BBP wordt ontdaan van zijn verouderde elementen (voorbijgestreefde bouwkundige voorschriften, gebruik van onduidelijke begrippen, ...).*

Commentaar en reflecties over de regelgeving die van kracht is in 2020

- Behandeling van dossiers met meerdere motieven van speciale regelen van openbaarmaking, met "dubbele motieven" (afwijkingen zowel op de Gewestelijke stedenbouwkundige verordening als op het bijzonder bestemmingsplan).
- Het terrein van de tennisclub in de Edith Cavellstraat 91 is bestemd als gebied voor voorzieningen van collectief belang of van openbare diensten. Ter herinnering: het mechanisme van impliciete intrekking door het GBP is er niet op van toepassing.
- Sinds de inwerkingtreding van het GBP en daarna de lancering van het Huisvestingsplan van het BHG kende Ukkel een verdichting door de aanleg van nieuwe wijken, hetzij door herontwikkeling van braakliggende industrieterreinen - Egide Van Ophemstraat en binnenkort Gulden Kasteelstraat, hetzij door verkaveling van gebieden die vroeger in het grondreservegebied van het gewestplan lagen. In de andere wijken merkten we eerder een zogenaamde "slow growth" verdichting die een geleidelijke toename van de verdichting mogelijk maakt, verspreid over het volledige gemeentelijk grondgebied. Deze aanpak moet de voorkeur blijven krijgen.

Gevolgen van een eventuele beslissing tot intrekking van het plan

Indien het BBP ingetrokken wordt, zijn de activiteiten die toegestaan worden door het GBP, waar er geen huisvesting is, mogelijk:

1. Openstelling voor de mogelijkheid om de bestemmingen van het GBP te vestigen die niet voorzien zijn in het BBP:
    a. Handelszaak: 150 m² -> 300 m²:
        i. 300 m² = onderworpen aan de SRO + voorwaarden - maximum onoverkomelijk
        ii. Bij gebrek aan een lint voor handelskernen zou de handelsfunctie in geen geval uitgebreid mogen worden naar het binnenterrein van het huizenblok

b. Kantoor: 250 m² (*) -> 500 m² (SRO)
   i. 500 m² = onderworpen aan de SRO + voorwaarden - maximum onoverkomelijk
   ii. Bestemming onderworpen aan de KaTKS, behalve uitzonderingen voorzien in AV 0.14
c. Productieactiviteiten: 250 m² (*) -> 500 m²
d. Voorziening: 250 m² (*) -> 500 m² (SRO) of 1.000 m² (gezondheids-, sport-, culturele, sociale voorziening, ...) of toepassing van AV 0.7 (onbeperkte oppervlakte)

(*) In geval van gemengdheid van 2 of van deze 3 functies is de vloeroppervlakte van een project dat zich schikt naar de basisdrempels niet groter dan 250 m² per gebouw voor de 2 of 3 functies in totaal

2. Mogelijkheid om de grote villa's of herenhuizen te verdelen in meerdere woningen, volgens de regels van de GSV
3. Openstelling voor de mogelijkheid om huisvesting te vestigen in het gebied voor voorzieningen van collectief belang of van openbare diensten - project ambtshalve onderworpen aan AV 0.6 - handelingen en werken binnenin het huizenblok, aan BV 8.4 (wijziging van het stedenbouwkundig karakter van het omliggend stedelijk kader), maar niet aan AV 0.5 (oppervlakte van het gebied voor voorzieningen = +/- 4.750 m² en het eigendom is bijna volledig bebouwd).

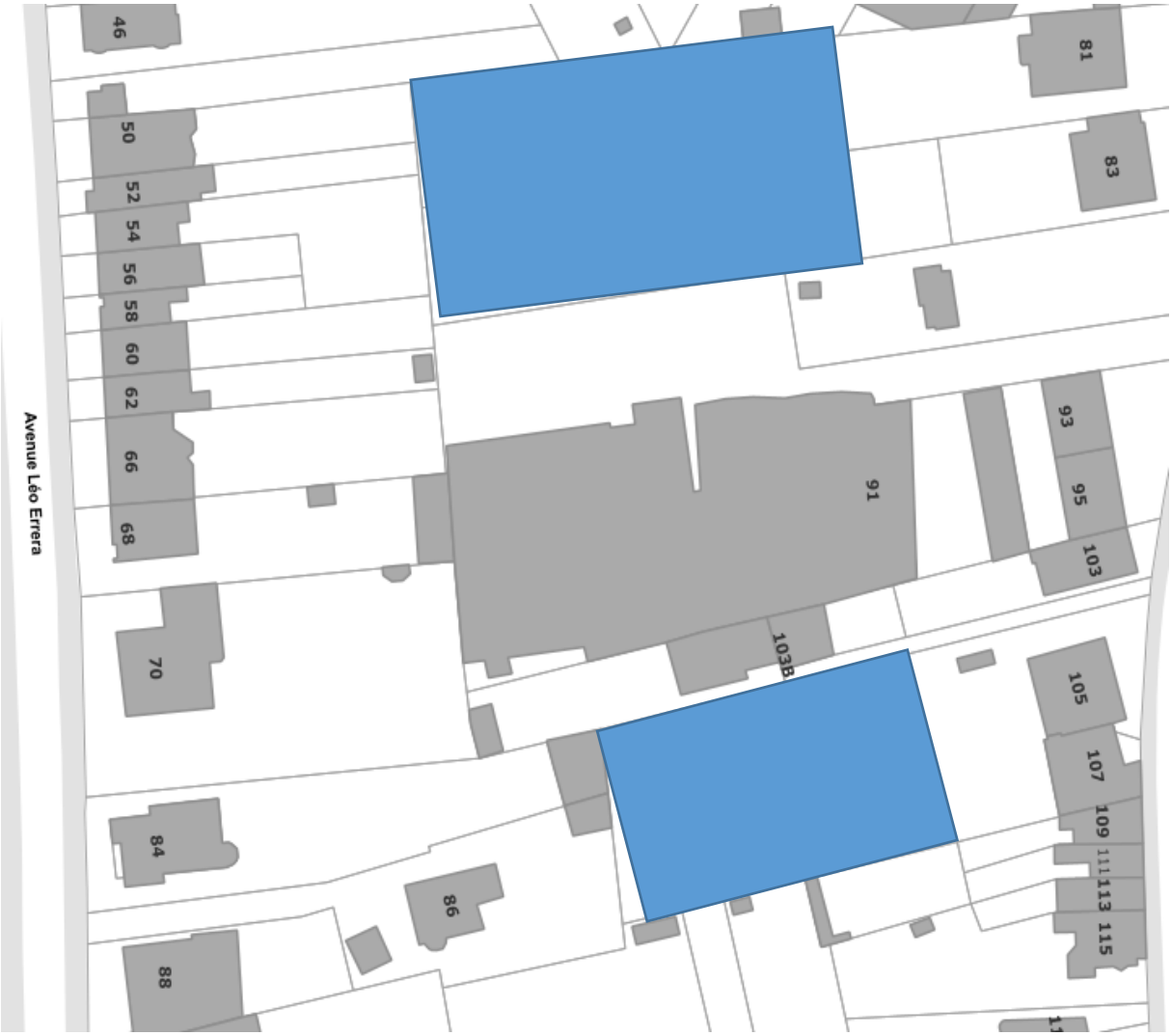
Gevolgen van een eventuele beslissing tot wijziging van het plan

1. Het BBP zou de grondinneming en het bouwprofiel van wat gebouwd zou mogen worden in plaats van de gebouwen van de tennisclub kunnen verduidelijken. Een bestemmingswijziging tot school kan ook overwogen worden, op voorwaarde dat de grondinneming van het gebouw verkleind wordt en er een beplante speelplaats aangelegd wordt. In geval van afbraak kan het BBP een kleinere grondinneming en een kleiner bouwprofiel vastleggen.

2. De rand "Edith Cavell" van het huizenblok omvat verschillende grote percelen met diepe tuinen die grenzen aan het sportgebied en met een vergelijkbare diepte (van 90 tot 150 meter, met gemiddeld meer dan 130 meter) doorlopen in het binnenterrein van het huizenblok.

   Ingevolge een intrekking van het BBP zou de verleiding voor sommigen groot kunnen zijn om de percelen te verdelen en er te willen bouwen binnenin het huizenblok, meer bepaald nummer 81-83 via de toegang tot het sportgebied en 105-107 via de toegang tot de huizen op nummer 103A en 103B (zie geval Geleytsbeekstraat ingevolge een speculatie van een projectontwikkelaar die geleidelijk aan meerdere aangrenzende percelen aangeschaft heeft).

   De wijziging van het BBP zou daarentegen deze achtergrenzen van de tuinen kunnen versterken als onbebouwbare ruimtes, met beschermzone voor bomen bijvoorbeeld.



Grondinneming van de percelen met een diepte vergelijkbaar met die van de huidige overdekte tennisclub

3. Bij de wijziging van het BBP zou de mogelijkheid geanalyseerd kunnen worden om:

Het bestemmingsplan te corrigeren:

- Het bouwgebied binnenin het huizenblok van de Léo Erreralaan 70 corrigeren om het te verwijderen van de achtergrens van het perceel;
- Een beschermzone voor bomen creëren;
- De achteruitbouwstrook voor het voormalige commissariaat bestendigen en dus de mogelijkheden tot uitbreiding ervan beperken;
- Voor de te behouden patrimoniale elementen de mogelijkheid wijzigen om te slopen om appartementsgebouwen te bouwen;

De schriftelijke voorschriften te corrigeren:

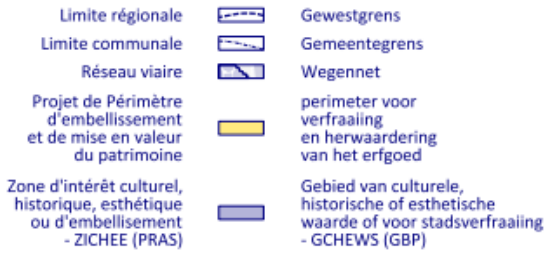
- De bestemming wijzigen en verduidelijken om de verdeling van de grote villa's mogelijk te maken (zie voorschrift van Bijzonder Bestemmingsplan 64 - Groeselenberg);
- Bijkomstige bestemmingen toestaan;
- Het bouwprofiel van de bouwwerken binnenin het huizenblok wijzigen (GLV + 1 + mansardedak in GLV + dak of GLV + 1);
- Een beschermzone voor bomen creëren;
- De vegetatie in de achteruitbouwstrook versterken;
- Bepaalde verouderde bepalingen vernieuwen;
- Erfgoed: de Irismonument-inventaris identificeert verschillende interessante bouwwerken;
- ...

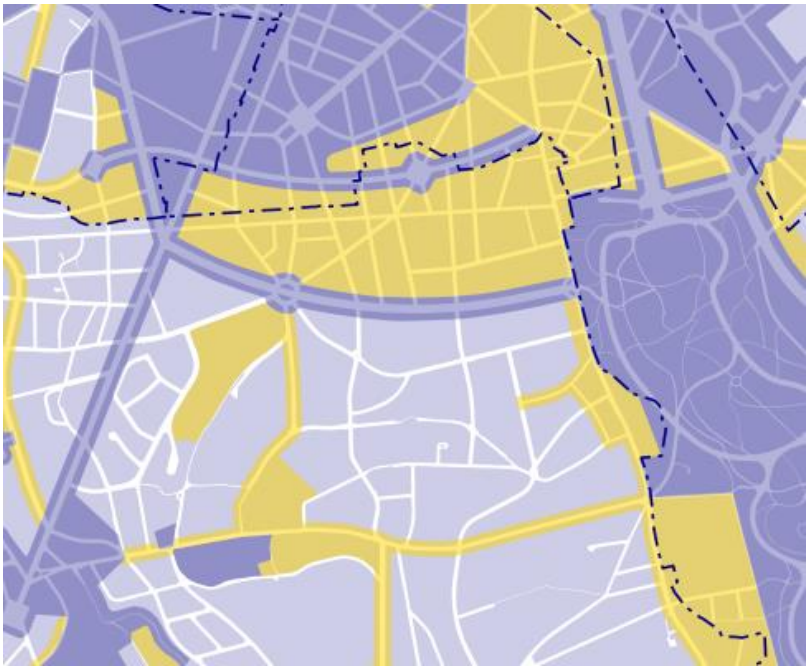
3. GEWESTELIJK ONTWIKKELINGSPLAN

Gedetailleerde uittreksels van de betrokken perimeter, uitgebreid voor de kaarten van het Gewestelijk Ontwikkelingsplan, hierna GewOP genoemd, op schaal 1/25.000.

De verzameling van kaarten van het Gewestelijk Plan voor Duurzame Ontwikkeling (GPDO) herneemt het huizenblok in haar doelstellingen voor de volgende aspecten:

Kaart 7 - Erfgoedgebieden - situeert de Léo Erreralaan in een perimeter voor verfraaiing en herwaardering van het erfgoed.

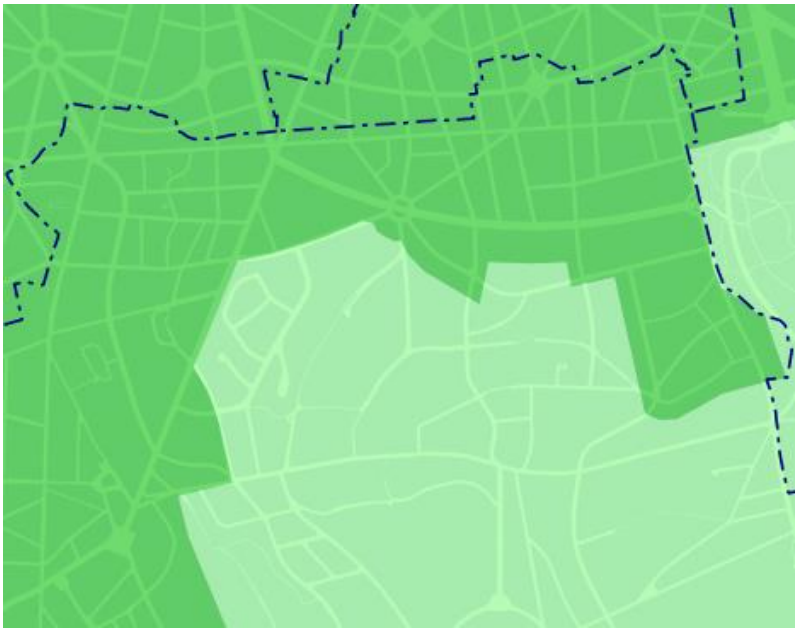




Schaal 1/25.000

Kaart 8 - Iconisch erfgoed - vermeldt het huis en de tuin Van Buuren als iconisch erfgoed (legende nr. 66).

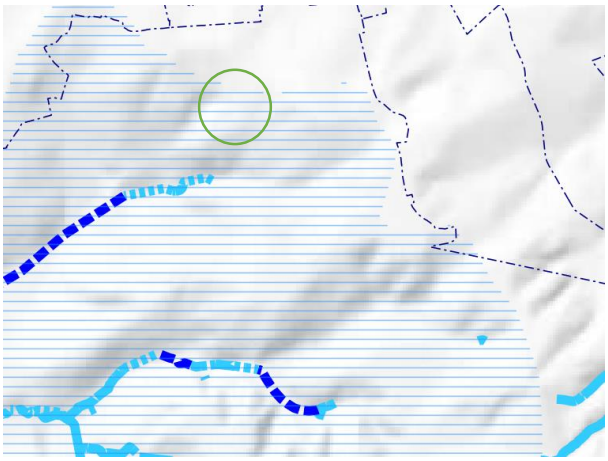
Kaart 10 - Vergroeningszones - herneemt het deel van de Montjoielaan dat deel uitmaakt van het ontwerp van plan als zone met versterking van het groene karakter van de binnenterreinen van bouwblokken.



Kaart 11 - Groen netwerk - duidt een wens van groene verbinding aan van de Churchillrotonde via het begin van de Léo Erreralaan en vervolgens via de Adolphe Dupuichlaan.

Limite régionale	Gewestgrens
Limite communale	Gemeentegrens
Réseau viaire	Wegennet
Zones vertes (PRAS)	Groengebieden (GBP)
Promenade verte	Groene wandeling
Continuité verte	Groene verbinding

Kaart 13 - Blauw netwerk - situeert het grootste deel van het gemeentelijk grondgebied ten zuiden van de Churchilllaan als prioritaire zone voor de heraansluiting van waterlopen, maar aangezien het huizenblok waarop het ontwerp van plan betrekking heeft zich op een overhangend reliëf en op een behoorlijke afstand van het dal van de vallei van de Ukkelbeek bevindt, kan deze intentie van het Gewestelijk Plan voor Duurzame Ontwikkeling moeilijk uitgevoerd worden door het bijzonder bestemmingsplan.

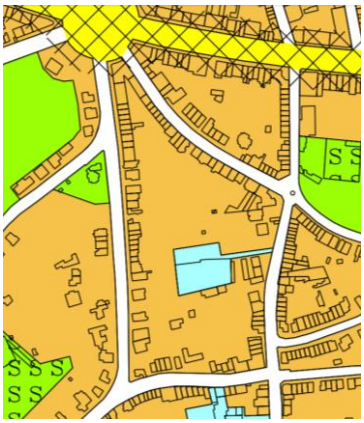


Limite régionale	Gewestgrens
Limite communale	Gemeentegrens
Réseau viaire	Wegennet
Cours d'eau à ciel ouvert	Open Waterloop
Cours d'eau voûtés	Overwelfde waterloop
Etangs	Vijvers
Reconnexion des cours d'eau	Heraansluiting van waterlopen
Zone prioritaire pour la reconnexion des cours d'eau	Prioritaire zone voor de heraansluiting van waterlopen
Zone de revalorisation et intégration urbaine de la Senne	Zone voor de herwaardering en de integratie van de Zenne in de stad

Kaart 20 - Structurerend wegennet - situeert de Winston Churchilllaan tussen de 3 mobiliteitscorridors die het gemeentelijk grondgebied doorkruisen, met de as "Waterloo" en de as "Brugmann - Alsemberg/Stalle".

Kaart 22 - Structurerend fietsnet - vermeldt een GFR die via de Montjoielaan loopt en dus langs de noordoostgrens van het huizenblok.

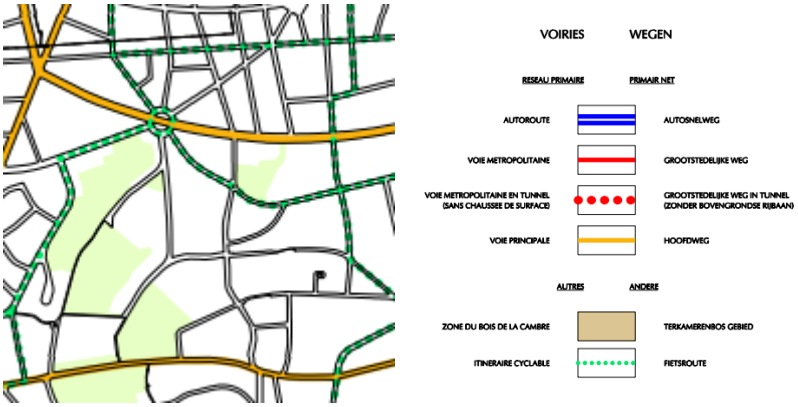
4. HET GEWESTELIJK BESTEMMINGSPLAN (GBP)



Schaal 1/10.000

Het huizenblok is voornamelijk bestemd als woongebied en in het midden van het huizenblok als gebied voor voorzieningen van collectief belang of van openbare diensten.
Het ontwerp van Bijzonder Bestemmingsplan nr. 15ter heeft geen impact op de bestemmingsgebieden van het GBP en op de overdruk van gebied van culturele, historische, esthetische waarde of voor stadsverfraaiing van het GBP (hoek van het huizenblok tegenover de Churchillrotonde). Het huizenblok omvat twee bestemmingsgebieden van het hogere plan (woongebied en gebied voor voorzieningen van collectief belang of van openbare diensten).
Het GCHEWS opent de Winston Churchilllaan. Het BBP voorziet geen bijzondere voorwaarden met betrekking tot het GCHEWS.

De mobiliteitskaart van het GBP

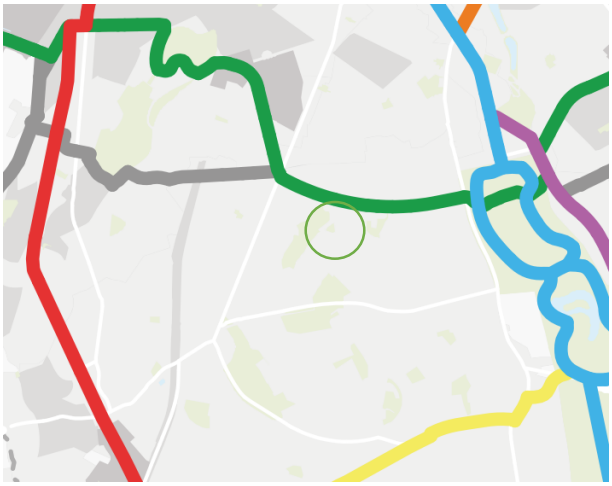


De kaart met het openbaar vervoer van het GBP

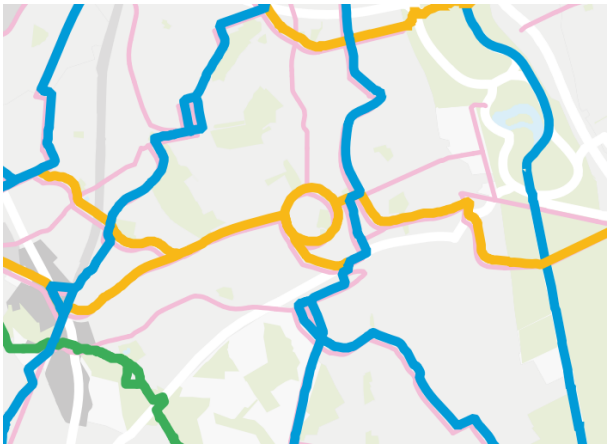
Niets voorzien in de wijk, de verlenging van tram 3 is gepland tot aan station Albert.

5. HET GEWESTELIJK MOBILITEITSPLAN GOOD MOVE

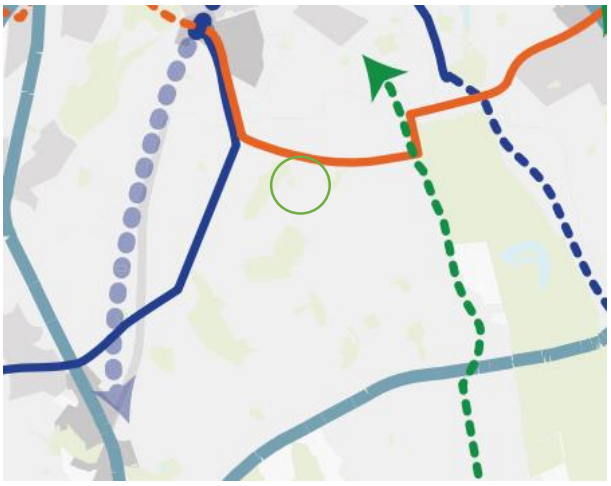
De kaart van het netwerk Fiets Plus plaatst de Winston Churchilllaan in de middenring (groen).



De kaart Fiets Comfort-assen en te verbeteren oversteekplaatsen op kruispunten situeert de Edith Cavellstraat in Andere Fiets Comfort (roze).

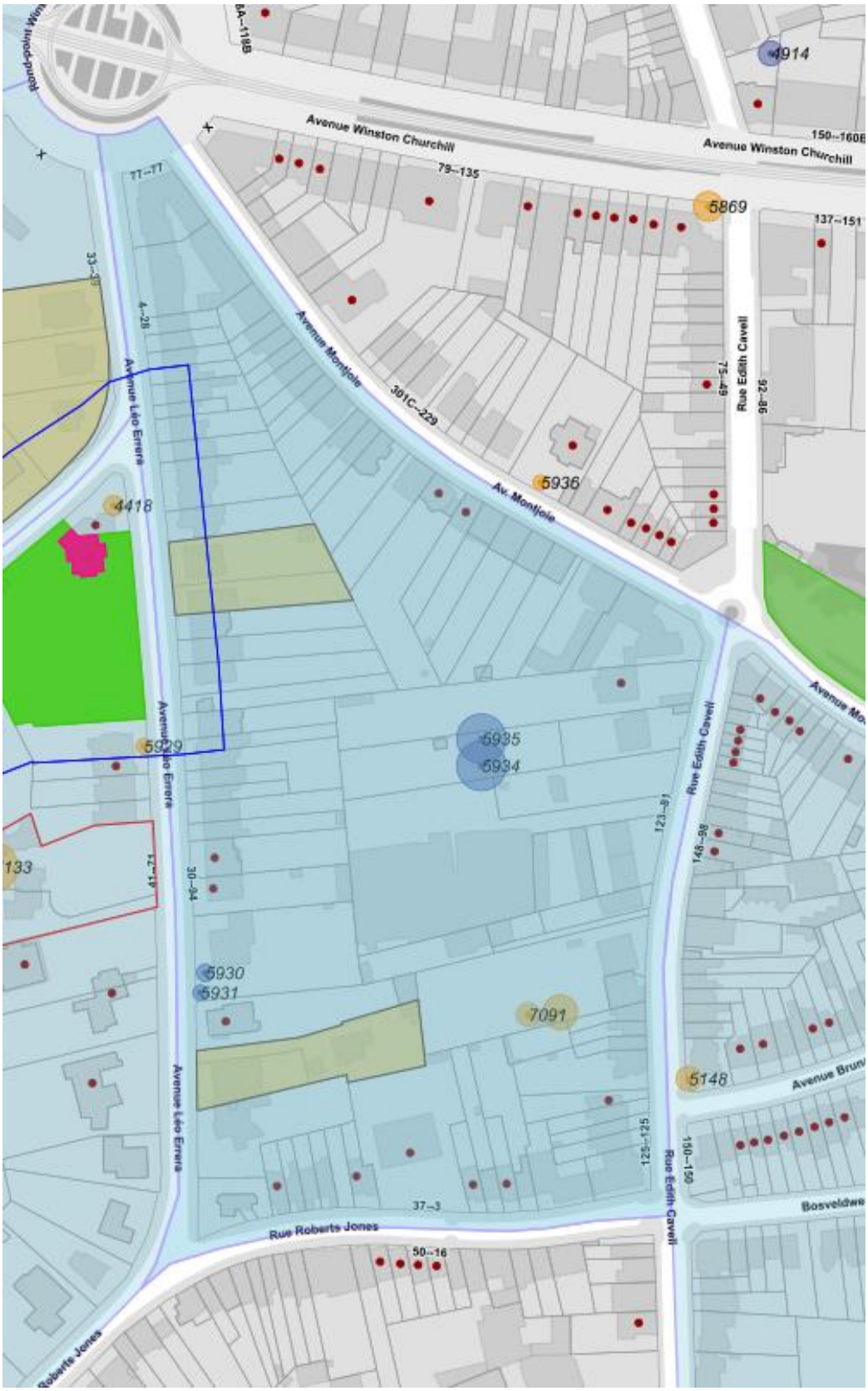


De kaart situeert de Winston Churchilllaan in Ringlijn Plus (oranje).



Situeert de Edith Cavellstraat in OV-net Comfort, waarvan de prestaties verbeterd moeten worden (groen).

6. PLAN VAN DE BESTAANDE LOKALE RECHTSTOESTAND



Schaal 1/2.500

De bestaande rechtstoestand omvat BBP, VV, gemeentelijke verordeningen, stedenbouwkundige vergunningen, rooilijnplannen, erfgoed, statuut van de wegen, de wettelijke inventaris van het erfgoed.

6.1. BBP IN DE BUURT

2C	UCC_0013_007_D	Wijk Brugmann		BBHR 20/10/1994
2	UCC_0013_004_B	Wijk Brugmann		KB van 26/07/1967
19bis	UCC_0046_003_A	Winston Churchilllaan	KB van 09/09/1956	KB van 06/05/1983
51	UCC_0087_001	Wijk Florida-Langeveld		KB van 15/04/1988

6.2. VERKAVELINGSVERGUNNINGEN

Verkavelingsvergunning 309	Instelling van openbaar nut "Les Amis du Musée Van Buuren"	Léo Erreralaan 34-40	23/03/1982
Verkavelingsvergunning 126	Dhr. Albert Doehaert	Léo Erreralaan 86-88	03/01/1967

6.3. GEMEENTELIJKE VERORDENINGEN

De GemSV "opening of uitbreiding van bepaalde handelszaken", goedgekeurd door de gemeenteraad op 24/06/1993

Deze gemeentelijke stedenbouwkundige verordening, die van toepassing is op het volledige grondgebied en die als doel heeft bepaalde aanvragen te onderwerpen aan de speciale regelen van openbaarmaking, blijft van toepassing en heeft geen andere gevolgen dat dat ze procedurehandelingen oplegt.

De GemSV betreffende commerciële uithangborden en de herwaardering van handelskernen, goedgekeurd door de gemeenteraad van 26/05/2011

De gemeentelijke stedenbouwkundige verordening betreffende commerciële uithangborden en de herwaardering van handelskernen (GemSV3) blijft integraal van kracht voor alle percelen die geregeld worden door het BBP, ongeacht of er al dan niet reeds een handelszaak op gevestigd is. Ze wordt aangevuld met de evoluerende situatie die inherent is aan de GSV wat betreft de evolutie van de reclamezonering.

De GemSV betreffende het waterbeheer, goedgekeurd door de gemeenteraad van 25/02/2016

De gemeentelijke stedenbouwkundige verordening betreffende het waterbeheer blijft integraal van kracht voor alle percelen die geregeld worden door het BBP.

6.4. STEDENBOUWKUNDIGE VERGUNNINGEN DIE VERMOEDELIJK EEN EFFECT HEBBEN OP HET BBP

39272-2009	Léo Erreralaan 34	Weigering voor de verdeling van het huis
44535-2019	Edith Cavellstraat 107	Afbraak van twee gebouwen en bouw van een gebouw

		Aanvraag tot wijziging / wordt afgeleverd voor **6 appartementen en 1 eengezinswoning**
35856-2023	Roberts Jonesstraat 25	CAD. Bevestigt 8 bestaande parkeerplaatsen in de achteruitbouwstrook, uitbreiding van de gelijkvloerse verdieping, conciërgewoning, schrapping van de parking binnenin het huizenblok
25278 en 25449-1968	Edith Cavellstraat 91	Overdekt tennisterrein in het midden van het huizenblok en parking in de openlucht, die padelterreinen geworden is Het 1e gebouw was bestemd voor een bowling, uitgebreid in 1968. SV 25278 en 25449. Buiten zijn er op de niet-overdekte parking 30 plaatsen. Er zijn 4 parkeerplaatsen voor fietsen. Milieuvergunning 10310 van 2018 heeft betrekking op 30 parkeerplaatsen buiten
MV 10310-2018	Edith Cavellstraat 91	30 niet-overdekte parkeerplaatsen

6.5. STATUUT VAN DE WEGEN

Léo Erreralaan	gemeenteweg
Roberts Jonesstraat	gemeenteweg
Edith Cavellstraat	gemeenteweg
Montjoielaan	gemeenteweg
Winston Churchilllaan	gewestweg

6.6. ROOILIJNPLANNEN

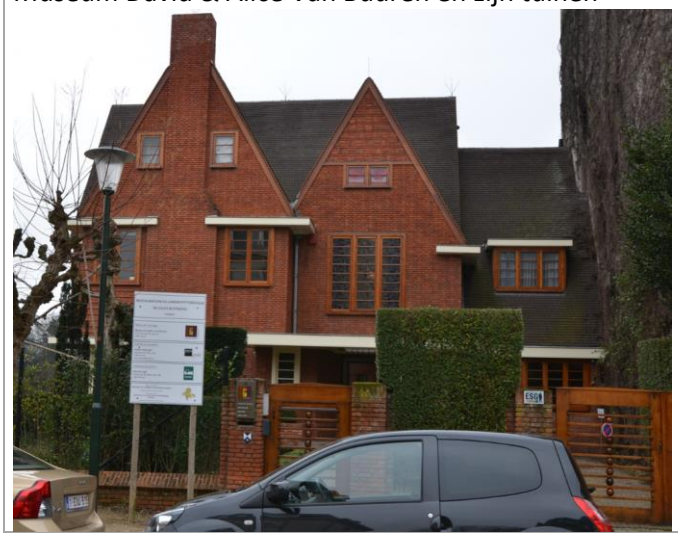
Léo Erreralaan	Plan nr. 57	KB van 27/09/1912
Roberts Jonesstraat	Plan nr. 73	KB van 24/10/1911
Edith Cavellstraat	Plan nr. 27	KB van 12/12/1911
Montjoielaan	Plan nr. 63	KB van 10/02/1903 en 03/09/1904

6.7. ERFGOED - WETTELIJKE INVENTARIS

Uittreksel van de Brugis-kaart

De perimeter van het BBP omvat geen beschermde, bewaarde of in de inventaris opgenomen monumenten en landschappen.

Beschermzone

Museum David & Alice Van Buuren en zijn tuinen 	Léo Erreralaan 20 tot 52 Architect Léon Govaerts - 1928 Art-decostijl Beschermd sinds 28/06/2001

De wettelijke inventaris van het onroerend erfgoed van 19 augustus 2024

Foto's: https://monument.heritage.brussels/nl/Ukkel/

Léo Errera	66		Architect Raymond Moenaert Gewestelijk identificatienummer 27638
Léo Errera	68		Gewestelijk identificatienummer 27639

Léo Errera	84		Architect Edmond Simon - 1929 Gewestelijk identificatienummer 27640
Roberts Jones	19		Gewestelijk identificatienummer 27890

Roberts Jones	23		Gewestelijk identificatienummer 27891
Roberts Jones	25		Gewestelijk identificatienummer 27892

Roberts Jones	27		Gewestelijk identificatienummer 27893
Roberts Jones	37		Architect Van Hove - 1931 Gewestelijk identificatienummer 27898

Edith Cavell	81		Gewestelijk identificatienummer 27252
Edith Cavell	119		Architect Raphael Delville - 1933 Modernisme Gewestelijk identificatienummer 27257

Montjoie	196		Architect Joseph Van Neck – 1924 Art-decostijl Gewestelijk identificatienummer 27766
Montjoie	198		Gewestelijk identificatienummer 27767

Opmerkelijke bomen

Léo Errera	70		Japanse esdoorn Wetenschappelijke inventaris Gewestelijk identificatienummer 5931
Edith Cavell	105		Kleinbladige linde Wettelijke inventaris Gewestelijk identificatienummer 7090
Edith Cavell	83		Blauwe ceder Wetenschappelijke inventaris Gewestelijk identificatienummer 5935

6.8. GEMEENTELIJK MOBILITEITSPLAN

VOETGANGERS

VOETGANGERSOVERSTEEKPLAATSEN TE BEVEILIGEN

FIETSNET

FIETSEN: AANZIENLIJKE VERBETERINGEN AAN TE BRENGEN

Projets d'aménagements
Herinrichtingsprojecten

Aménagement planifié/Geplande
Récemment réalisé
Recent voltooid
herinrichtingsprojecten in de maak

Aménagement en projet
Herinrichtingsprojecten in de maak

Amélioration sensible à apporter
Aanzienlijk verbeteringen

OPENBAARVERVOERNET

Spécialisation Multimodale des Voiries - Multimodale Wegen Specialisatie

TP - OV PLUS
TP Confort - OV Comfort
TP Quartier - OV Wijk

WEGEN: AANZIENLIJKE VERBETERINGEN AAN TE BRENGEN

Projets d'aménagements
Herinrichtingsprojecten

Aménagement planifié/ Geplande
Récemment réalisé
Recent voltooid
herinrichtingsprojecten in de maak

Aménagement en projet
Herinrichtingsprojecten in de maak

Améliorations sensibles à apporter
Aanzienlijk verbeteringen
Outre la mise en application du PAVE
- Naast de bevestiging van het PAVE