

**TE VOLGEN
STAPPEN**

**AANVRAAG TOT
STEDENBOUW-
KUNDIGE
VERGUNNING**

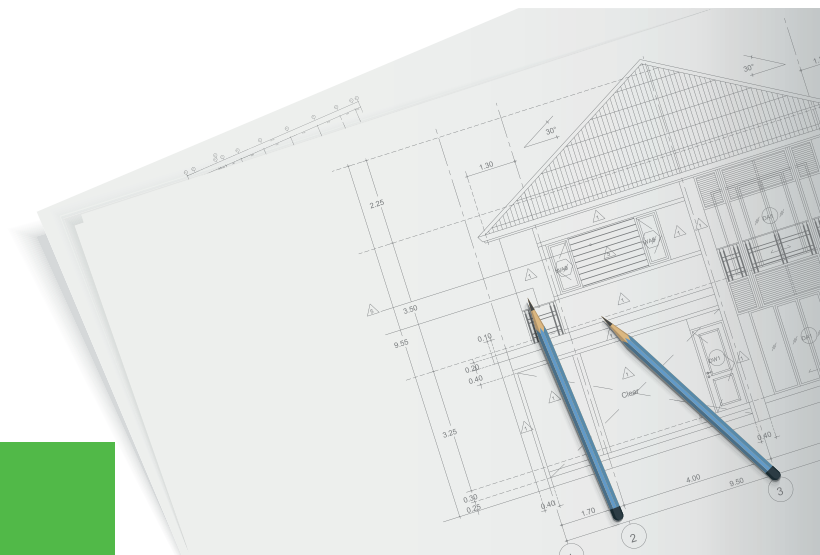
INLEIDING

Het grote aantal normen, reglementen, plannen en planningstools van de gewestelijke en gemeentelijke overheid is soms moeilijk te interpreteren.

Daarom heeft het college van burgemeester en schepenen in zitting van 7 november 2023 zijn goedkeuring verleend aan het richtdocument bestemd voor het publiek en de aanvragers van een stedenbouwkundige vergunning over de doelstellingen die door de gemeente Ukkel nagestreefd worden en de praktijken die door haar toegepast worden in de beoordeling van de aanvragen.

Dit document is het resultaat van besprekingen tussen de Association des Comités de Quartier uclois en het gemeentebestuur, die geleid hebben tot algemene principes die vastgelegd moeten worden in een informatief document.

Hij wil ervoor zorgen dat de vergunningsaanvragers en de burgers de elementen waardoor de aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning geanalyseerd kunnen worden goed begrijpen.



Richtdocument bestemd voor het publiek en de aanvragers van een stedenbouwkundige vergunning over de doelstellingen die door de gemeente ukkel nagestreefd worden en de praktijken die door haar toegepast worden in de beoordeling van de aanvragen



De algemene beleidsverklaring 2018-2024 omvat meer bepaald de volgende principes inzake stedenbouw en huisvesting:

- 1.** Ukkel moet een groene gemeente blijven, versterkt door haar blauw netwerk;
- 2.** Binnenruimtes van woningblokken moeten behouden blijven. Dergelijke binnentuinen en -ruimtes bieden immers een grote rijkdom in Brussel en in het bijzonder in onze gemeente. Ze hebben een ecologische en sociale rol. De gemeente zal geen afwijkingen aan binnenruimtes toelaten, overeenkomstig de motie hiervoor van de gemeenteraad enkele jaren geleden, behalve indien ze een significante verbetering toelaten van de integratie van het project in zijn omgeving;
- 3.** Het architecturaal patrimonium is een rijkdom voor de huidige en volgende generaties en moet dus beschermd en uitgebreid worden met nieuwe kwalitatieve architectuur;
- 4.** Het gemeentelijk beleid inzake stedenbouwkundige vergunningen zal een rechtvaardig evenwicht nastreven tussen architecturale vrijheid en kwalitatieve constructies die zich optimaal integreren in de omgeving (bestaande gebouwen, landschap en natuur).

De concrete verwezenlijking van deze doelstellingen houdt de naleving van de volgende leidende beginsels in:

- 1.** De renovatie van de huidige gebouwen verkiezen boven de afbraak of de sloop-wederopbouw wanneer de huidige gebouwen waardevolle bouwkundige kenmerken vertonen en technisch aangepast kunnen worden aan aanvaardbare EPB-normen. De gemeente beveelt het gebruik van de Totem-tool aan om de impact van de materialen te beoordelen;
- 2.** Waken over desamenhang van het project met de stedenbouwkundige en esthetische samenhang van de buurt;
- 3.** Erover waken geen afwijkingen op de toepasselijke G/T- en V/T-verhoudingen en op de reglementaire hoogte- en dieptegrenzen toe te staan, behalve als ze van geringe omvang zijn en waarbij steeds gewaakt wordt over de goede afwatering;
- 4.** Erover waken de binnenterreinen van de huizenblokken, de groene ruimtes, de tuinzones en de onbebouwde achterkanten van percelen te respecteren, behoudens nieuwe grondinneming van geringe omvang of overeenkomstig de toepasselijke bepalingen en waarbij steeds gewaakt wordt over de goede afwatering;
- 5.** Erover waken de huidige ruimtes in volle grond te behouden, zonder nieuwe betonplaat of andere ondoorlatende bekleding, zelfs in de diepte, behoudens nieuwe grondinneming van geringe omvang of overeenkomstig de toepasselijke bepalingen en waarbij steeds gewaakt wordt over de goede afwatering;
- 6.** Erover waken alle rooiwerken van gezonde bomen in groten getale te vermijden en, voor de beperkte rooiwerken van bomen zonder specifiek belang, verplichten evenveel bomen met gelijkaardige grootte te planten.



De gemeente Ukkel leeft de opgestelde principes na en past hiervoor de volgende procedureregels en beoordelingscriteria toe tijdens het onderzoek, de afgifte en de uitvoering van de stedenbouwkundige vergunningen die ze aflevert en treft de maatregelen of legt de volgende sancties op in geval van niet-naleving door de aanvragers van de voorwaarden waarvan ze gepaard gaan:

1. Wat betreft de indiening en het onderzoek van de vergunningsaanvragen waakt de gemeente over het volgende:

1.1. De volledigheid van het dossier voordat het op de Overlegcommissie komt, meer bepaald wat betreft de afwijkingen die het inhoudt, de berekening van de dichtheidsfactoren (G/T en V/T), de toepasselijke achteruitbouwstroken, de vereiste verslagen en effectenstudies en de hoogte- en dieptegrenzen die voortvloeien uit het GBP, de GSV en de BBP's;

1.2. Niet aanvaarden dat de aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning en milieuvergunning die betrekking hebben op eenzelfde goed bewust verdeeld en in de tijd gespreid worden om minder strenge beoordelingen van elk ervan te genieten in plaats van in hun geheel;

1.3. De aanvrager verzoeken de impact of het gebrek aan impact van zijn project op de openbare infrastructuur te rechtvaardigen: scholen, openbaar vervoer, wegen, riolering, enz.;

1.4. Voor de gebouwen van voor 1932 met erfgoedkenmerken en die geen ruïnes of niet te recupereren gebouwen zijn het advies inwinnen van de Directie Cultureel Erfgoed van Urban en desgevallend van de Koninklijke Commissie voor Monumenten en Landschappen, zelfs voor diegene die nog niet in de inventaris staan maar gewoonweg op de bewaarlijst, onverminderd de rechten die erkend worden door de BBP's, verkavelingsvergunningen en andere reeds bestaande lokale voorschriften;

1.5. De voorkeur geven aan de renovatie van de gebouwen en eisen dat de aanvrager de bouwkundige, patrimoniale, technische, functionele en milieukundige redenen die een eventuele afbraak rechtvaardigen analyseert in een verslag dat beschikbaar is in het aanvraagdossier van de stedenbouwkundige vergunning.

2. In de adviezen van de Overlegcommissie en van het college van burgemeester en schepenen, wanneer de beslissingsbevoegdheid op gewestelijk vlak ligt, waakt de gemeente over de naleving van de volgende criteria, die toegepast en geïnterpreteerd worden overeenkomstig de bovenstaande principes:

2.1. In haar beoordeling van het criterium «goede plaatselijke aanleg» schenkt de gemeente in het bijzonder aandacht aan het volgende:

- ✓ Het bouwproject respecteert de stedenbouwkundige en esthetische samenhang van de buurt;
- ✓ Het project draagt bij aan de verbetering van de esthetiek van de bouwwerken, in het bijzonder voor de afbraken (slopen)-wederopbouwen, en aan de integratie ervan in de harmonie van de bestaande naburige bouwwerken;
- ✓ De rechtsregels (GBP, GSV, BBP, verkavelingsvergunning, ...) worden nauwgezet en in hun geest gevolgd, afwijkingen blijven de uitzondering: de gevraagde en aanvaarde afwijkingen moeten steeds bijkomstig blijven en mogen niet in strijd zijn met de essentiële elementen van de regelgeving en van de bovenstaande doelstellingen en principes. Geen enkele afwijking mag toegestaan worden zonder dat de aanvrager ze in het dossier gevraagd heeft;
- ✓ Het project wordt ook beoordeeld op zijn impact op de openbare ruimte, in het bijzonder inzake parkeren op en naast de weg, en houdt rekening met het Gemeentelijk Mobiliteitsplan (GMP) om een evenwichtige mobiliteit tussen de verschillende vervoerwijzen door de toekomstige gebruikers van de plaatsen te stimuleren.



2.2. De projecten waken erover een onrechtmatige verdichting en verharding van de plaatsen te vermijden en nemen hiervoor de volgende criteria in acht:

- ✓ Voor de aanleg van de binnenterreinen van de huizenblokken, groengebieden, tuinzones en achterkanten van percelen moet het project de insijpeling van het regenwater stimuleren en echte ruimtes in volle grond (zonder betonplaat op geringe diepte) behouden;
- ✓ De G/T- (grondinneming op bodem) en V/T-verhoudingen (vloeroppervlakte op bodem), alsook de inplanting van de nieuwe gebouwen, moeten in harmonie zijn met de omliggende gebouwen, aangepast zijn aan het bouwprofiel van de naburige bouwwerken en hun lichtinval behouden;
- ✓ De gemeente waakt er in het bijzonder over, onverminderd de rechten verworven door verkavelingsvergunningen of doelstellingen van een BBP, elke inbreuk op de bovenstaande doelstellingen en principes en op de regels die van toepassing zijn in de beoordeling van de toelaatbaarheid van grote vastgoedprojecten te voorkomen: de eventuele geïnde stedenbouwkundige lasten zijn in geen geval een motief om te grote dichtheden te aanvaarden en worden bestemd voor de verbetering van de huidige en nieuwe woningen en de omgeving ervan in de onmiddellijke buurt;
- ✓ De gemeente legt van ambtswege een gescheiden afvoering naar de openbare weg van het regen- en afvalwater op om te anticiperen op de aanleg van het dubbele rioolnet, met uitzondering van de wegen waarvoor de afvalwaterbeheerder uitdrukkelijk beslist heeft af te zien van de afwatering ervan, in welk geval de eigenaar een individueel zuiveringsstation moet plaatsen, overeenkomstig de Gemeentelijke Stedenbouwkundige Verordening betreffende het waterbeheer, goedgekeurd door de gemeenteraad in zitting van 25 februari 2016.

2.3. De projecten waken erover de levensvatbaarheid van de hoogstambomen op het perceel van het project en in de omgeving te verzekeren en bovendien:

- ✓ Verbiedt de gemeente het rooien van een aanzienlijk aantal hoogstambomen (en indien er beperkt gerooid moet worden, staat ze het toe middels een uitdrukkelijke en gepaste motivering en voorziet ze de vervanging ervan door reeds voldoende gegroeide bomen), waarbij ze bouwwerken verhindert onder de kruin van de hoogstambomen of die de wortels aantasten.



2.4. De projecten moeten het groene karakter van de gemeente in stand houden, inclusief de binnenterreinen van de huizenblokken, de tuinzones en de onbebouwde achterkanten van percelen, in geval van nieuwbouw- of wederopbouwproject met uitbreiding en naast de huidige of toekomstige grenzen wat betreft de afbakening van de bebouwbare zones waakt de gemeente over het volgende:

- ✓ Een beschermingsaanvraag (eventueel gedeeltelijk) in groengebied of elke beschermingsmaatregel indienen, indien die het mogelijk maakt de biodiversiteit (ecologische corridors) te beschermen of indien het project in een wijk zonder groene ruimtes ligt;
- ✓ De verhouding van 80 % onbebouwde oppervlakte naleven voor de gebieden voor sport- of vrijetijdsactiviteiten in de open lucht. Ze zorgt er ook voor dat de gebouwde installaties, inclusief de parkings, voor de uitbating ervan geen aanzienlijke overlast veroorzaken, meer bepaald geluidshinder of lichtvervuiling.

2.5. Indien het advies van de Overlegcommissie en de beslissing van het college de toekenning van een vergunning gunstig gezind zijn maar onder voorwaarden, waakt de gemeente over een zeer nauwkeurige omschrijving van de opgelegde voorwaarden en een nieuwe verschijning in de Overlegcommissie te vereisen voor het gewijzigd project dat ingediend wordt om zich te schikken naar de opgelegde voorwaarden zodra deze geen betrekking hebben op eenvoudige detailaanpassingen.

3. De gemeente oefent haar beoordelingsbevoegdheid uit overeenkomstig het algemeen principe van goed bestuur om in de mate van het mogelijke beroepsprocedures voor de Raad van State te vermijden wanneer deze vermeden kunnen worden door de belangen die op het spel staan correct in aanmerking te nemen:

In deze zin waakt de gemeente erover, wanneer ze van mening is dat een vergunning die ze toegekend heeft ingetrokken moet worden om verbeterd te worden tijdens een procedure voor de Raad van State of na een procedure die geleid heeft tot de vernietiging van een eerste beslissing om hernomen te worden, te onderzoeken of ze geen inhoudelijke wijzigingen eraan moet aanbrengen om minstens gedeeltelijk te beantwoorden aan de middelen die door de partijen ingeroepen worden en die het ingediende beroep gerechtvaardigd hebben of kunnen rechtvaardigen.

4. De gemeente waakt systematisch over de naleving van de opgelegde voorwaarden en legt afschrikkende sancties op in geval van onregelmatigheid.

4.1. De gemeente controleert gedetailleerd de naleving van de uitvoeringsvoorwaarden van de toegekende vergunningen aan de hand van een omstandig pv, dat bij het dossier neergelegd wordt en ingekeken kan worden door de betrokken buurtbewoners en wijkcomités;

4.2. In geval van niet-conforme uitvoering van een vergunning of bij gebrek eraan worden de administratieve sancties toegepast in de ruimste zin van de wet, met beroep op de strafrechtelijke klacht of op de rechtstreekse dagvaarding voor de correctionele rechtbank indien de overtreder blijk geeft van schuldig verzuim door elke regularisatie te weigeren of door te volharden in de ontkenning. Hetzelfde geldt voor het onwettig rooien van bomen, dat op zijn minst gecompenseerd moet worden door nieuwe hoogstambomen van vergelijkbare soorten en in omstandigheden waardoor de levensvatbaarheid ervan verzekerd kan worden;

4.3. Indien de vergunning toegekend wordt, vermijdt de gemeente de gevaren van de ontwikkeling van stadskankers door te waken over een daadwerkelijke en regelmatige heffing van de belasting op de leegstaande gebouwen, gericht (maar zonder beperkend karakter) op de gebouwen die het voorwerp uitmaken van speculatie, zoals aangegeven in de algemene beleidsverklaring. Indien een gebouw ondanks de belasting langer dan twee jaar leegstaat, overweegt de gemeente andere middelen zoals vordering, onteigening en renovatie (gewestelijke subsidie «stadsvernieuwing» voor leegstaande gebouwen).

De gemeente maakt gebruik van artikel 192 van het BWRO om een goede planning van de fases van grootschalige werven te verzekeren.



5. De gemeente voert een opvolgingstool in zodat de gemeenteraad en de burgers de uitvoering van het stedenbouwkundig en milieukundig beleid dat door het college van burgemeester en schepenen gevolgd wordt tijdens de ambtsperiode kunnen beoordelen, met toepassing van de voornoemde criteria:

De volgende objectieve indicatoren worden gebruikt voor de analyse:

- ✓ De verdichting van de bebouwing (evolutie van de V/T en G/T tussen de oorspronkelijke situatie en de projecten);
- ✓ De evolutie van het aantal wooneenheden;
- ✓ Het verlies van/de winst aan groene ruimtes (onbebouwd, zelfs ondergronds) binnenin het huizenblok en voor de onbebouwde percelen;
- ✓ En de evolutie van het aantal hoogstambomen in de huizenblokken en de wijken.



INFO:

Dienst Stedenbouw
Stallestraat 77
1180 Ukkel

02 605 13 00
info.stedenbouw@ukkel.brussels
www.uccle.be/nl/mensen/stedenbouw

