

BASISDOSSIER VAN HET BBP**UKKEL**

**Advies van de Gewestelijke Ontwikkelingscommissie in verband met
het basisdossier van het BBP nr.59**

VANDERAEYWIJK**10 oktober 1996**

Overwegende dat de in het basisdossier opgenomen huizenblokken gelegen zijn in een woongebied van het Gewestplan en in een perimeter voor bescherming van de huisvesting van het Gewestelijk Ontwikkelingsplan, met uitzondering van het beschermde gebied van het Delvauxpark, dat krachtens het GewOP gelegen is een perimeter voor groene ruimten (groene ruimte nr. 21);

Overwegende dat een gedeelte van het huizenblok dat wordt begrensd door de Vanderaeylaan, de Grasmusstraat, de Kolonel Chaltinstraat, de Henri van Zuylenstraat en de Waterkasteelstraat gelegen is in een zone van cultureel, historisch of esthetisch belang van het Gewestplan en in een perimeter van culturele, historische of esthetische waarde of voor stadsverfraaiing van het GewOP;

Overwegende dat zich op de hoek van de Van Zuylenstraat en de Kolonel Chaltinstraat een gespecialiseerde school bevindt;

Overwegende dat de bestemming als uitrusting van collectief belang van het perceel waarop de school gelegen is, de algemene toedracht van de hogere plannen niet wijzigt;

Gunstig advies wat betreft de opportuniteit van de afwijking, onder de volgende voorwaarden:

de potentiële bestemmingen van het gebied voor uitrustingen moeten beperkt worden tot bestemmingen die verenigbaar zijn met de residentiële aard van de wijk en die geen aanleiding geven tot aanzienlijke verkeersstromen;

elke bestemmingswijziging van het gebied moet onderworpen worden aan de speciale regelen van openbaarmaking en aan het advies van de overlegcommissie. De overlegcommissie dient uit te maken of de nieuwe bestemming verenigbaar is met de bestemming als woongebied.

**Suggesties en opmerkingen van de Gewestelijke Ontwikkelingscommissie
naar aanleiding van het onderzoek van het basisdossier van het BBP nr. 59
betreffende de Vanderaeywijk in Ukkel**

10 oktober 1996

De Commissie formuleert de volgende opmerkingen

De Gewestelijke Ontwikkelingscommissie verheugt zich over de wijze waarop het BBP gerealiseerd werd, en meer bepaald over de aandacht die in het basisdossier uitgaat naar de bescherming van de leefomgeving en het feit dat de bewoners betrokken werden bij de uitwerking van het plan.

De Commissie is van oordeel dat dit bijzonder bestemmingsplan een goed voorbeeld stelt op het vlak van behandeling van verkavelingen in een groene ruimte en in een uitzonderlijke en kwetsbare site, gelegen binnen een woongebied van het Gewestplan.

De Commissie wenst dat de benaming *beschermingsgebied voor bomen* veranderd wordt in *beschermingsgebied voor bosformaties*, wat het ruimer begrip van bescherming van het bosecosysteem en van bescherming van de bestaande bosformaties en bomen dekt.

In dezelfde geest zouden de niet-bebouwbare delen van het perceel bestemd voor uitrustingen geïntegreerd moeten worden in dit beschermingsgebied voor bosformaties, eerder dan als tuinzone behandeld te worden;

De Commissie wenst dat het plan voorziet in zoveel mogelijk voetgangerswegen, wat onmisbaar is voor de sociale valorisatie van de groenstructuur zoals vooropgesteld in het GewOP.

De Commissie vindt het plan in dat opzicht verdienstelijk omdat er aandacht in besteed wordt aan de voetgangerswegen in de binnenterreinen van de huizenblokken, maar betreurt dat er niet voorzien wordt in een voetgangersdoorgang tussen de Vanderaeylaan en de Waterkasteelstraat. Doorlopende voetgangerswegen zijn niet onverenigbaar met de doelstelling van het basisdossier om een ononderbroken bouwlijn tot stand te brengen in de Vanderaeylaan. Er kunnen immers architecturale oplossingen uitgewerkt worden in de vorm van doorgangen op de gelijkvloerse verdiepingen van de woningen.

Dit zou voetgangersverkeer mogelijk maken tussen de Henry Van Zuylenstraat en de Dieweg, waardoor ook een verbinding met het Wolvendaelpark mogelijk zou worden.

De GOC wenst dat wat betreft de voorschriften voorzien zou worden in passende verlichting voor de voetgangerswegen.

De GOC wenst dat het gebied tussen de Grasmusstraat en de Van Zuylenstraat architecturaal zodanig ingericht zou worden dat de muur langs de Grasmusstraat behouden blijft. Deze muur herinnert aan het vroegere semi-landelijk karakter van de wijk en doet geen afbreuk aan de bouw mogelijkheden ter plaatse als vastgelegd in het plan.

De Commissie stelt vast dat er, conform de ordonnantie van 29 augustus 1991 houdende organisatie van de planning en de stedenbouw, geen effectenrapport opgesteld werd met betrekking tot het basisdossier. Een dergelijk rapport wordt immers pas opgesteld in de fase van het ontwerpplan.

De GOC vraagt de Regering de ordonnantie te wijzigen opdat de effectenbeoordeling zou kunnen plaatsvinden van bij de uitwerking van het basisdossier.

Tot slot meent de Gewestelijke Ontwikkelingscommissie dat het basisdossier van het BBP voor de Vanderaeywijk geen belangrijke afwijkingen inhoudt ten opzichte van de hogere plannen, maar dat het wel om een belangrijk dossier gaat vanuit stedenbouwkundig oogpunt. De gemaakte keuzes zouden immers het uitzicht van de wijk ingrijpend kunnen veranderen. Dit plan is een voorbeeld wat betreft de potentiële inrichting van een groen gebleven gebied en is in dat opzicht een toonbeeld van “goede ruimtelijke ordening” voor heel het Brussels Hoofdstedelijk Gewest.

**Opmerkingen van de Gewestelijke Ontwikkelingscommissie aangaande
de uitreiking van een stedenbouwkundige vergunning aan de n.v. “Domaine de la Hêtraie”
voor het optrekken van 5 gebouwen in de H. Van Zuylenstraat, de Grasmusstraat en de
Vanderaeylaan in Ukkel**

(10 oktober 1996)

De Gewestelijke Ontwikkelingscommissie betreurt dat het Bestuur Ruimtelijke Ordening en Huisvesting zich in de overlegcommissie onthield wat betreft dit basisdossier omwille van het feit dat gelijktijdig met de uitwerking van het basisdossier een aanvraag om stedenbouwkundige vergunning werd ingediend.

De GOC betreurt dat een dergelijk standpunt wordt ingenomen op een ogenblik dat de procedure voor de aanneming van het basisdossier van het BBP voor de Vanderaeywijk in een ver gevorderd stadium verkeert, terwijl achtereenvolgende aanvragen om stedenbouwkundige vergunning in de overlegcommissie aanleiding gaven tot uitstel of een negatief advies.

De GOC stelt vast dat deze werkwijze niet bepaald getuigt van de wil van de gewestelijke overheid om een democratisch beleid te voeren inzake ruimtelijke ordening; wat betreft de gemeente was een dergelijke wil evenwel aanwezig bij de uitwerking van het basisdossier in kwestie.

De GOC verbaast zich erover dat een vergunning verleend werd op basis van negatieve adviezen (ongunstige adviezen van de overlegcommissies over de eerste vergunningsaanvragen en ongunstig advies dd. 5 januari 1994 van de Koninklijke Commissie voor Monumenten en Landschappen) en via de onthouding van het BROH tijdens de vergadering van de overlegcommissie van 4 april 1996 met betrekking tot het basisdossier van BBP voor de Vanderaeywijk.

De Commissie is des te meer verbaasd daar deze onthouding van het BROH ingegeven bleek te zijn door het feit dat er een aanvraag om stedenbouwkundige vergunning was ingediend, zoals vermeld hierboven

Bovendien is de GOC van oordeel dat de vergunning geen rekening houdt met de vraag vervat in het advies van de overlegcommissie van 4 april 1996 betreffende het basisdossier van het BBP voor de Vanderaeywijk, inzake het beheer van de niet-bebouwde groene ruimten, waarin bepaald wordt dat de beheerwijze van die ruimten vastgelegd moet worden bij de uitreiking van de stedenbouwkundige of verkavelingsvergunning.

Tot slot meent de GOC dat dergelijke praktijken getuigen van weinig waardering voor de toepassing van de juridische procedures waarin voorzien wordt door de ordonnantie houdende organisatie van de planning en de stedenbouw, namelijk het overleg met de bevolking en de adviserende instanties die daartoe opgericht werden krachtens deze ordonnantie een participatie-en overlegbeleid heeft geen zin meer indien beslissingen genomen worden die de aan de gang zijnde overlegwerkzaamheden dwarsbomen.

**Suggesties en opmerkingen van de Gewestelijke Ontwikkelingscommissie
over haar adviserende rol in verband met de Bijzondere Bestemmingsplannen**

10 oktober 1996

Naar aanleiding van het onderzoek van BBP-basisdossiers die afwijken van de hogere plannen, wenst de Gewestelijke Ontwikkelingscommissie aanbevelingen te doen inzake haar adviserende rol voor de BBP-basisdossiers.

Er kunnen zich verschillende situaties voordoen die naargelang van het geval al dan niet aanleiding geven tot een onderzoek door de GOC

1. BBP's die de inhoud van de hogere plannen (GewOP en Gewestplan) niet in het gedrang brengen en die geen fundamentele wijziging inhouden van de bestaande feitelijke toestand: dergelijke dossiers zouden niet moeten worden voorgelegd aan de GOC;
2. BBP's die een lichte wijziging inhouden van de bestemmingen vastgelegd in de hogere plannen dergelijke dossiers zullen onderzocht worden op voorstel van de voorzitter van de gespecialiseerde sectie BBP;
3. BBP's die afwijken van het GewOP en het Gewestplan en BBP's die opgelegd zijn krachtens de voorschriften inzake bepaalde perimeters van het GewOP voor de aanleg van specifieke gebieden of voor het toestaan van andere dan de oorspronkelijke bestemmingen over dergelijke dossiers moet de GOC een advies uitbrengen;
4. BBP's die een aanzienlijke wijziging van de bestaande feitelijke toestand inhouden met verstreckende gevolgen op stedenbouwkundig vlak of die indruisen tegen de doelstellingen van het GewOP dergelijke dossiers zouden onderzocht moeten worden door de GOC.