

Séance du 09 avril 2025 / Zitting van 09 april 2025

ORDRE DU JOUR/DAGORDE

Avis reporté de la CC du 12/03/2025 - Uniquement pour avis de la CC :

6) 012/25 - Projet de modification du Plan Particulier d'Affectation du sol (P.P.A.S.) n°15bis

012/25 - Ontwerpswijziging van Bijzonder Bestemmingsplan (B.B.P.) nr15bis

Gemeente Ukkel - Dienst Stedenbouw
Overlegcommissie
zitting van 09/04/2025
onderwerp nr. 06

Onderzoek nr. 012/2025

Ligging: Winston Churchillrotonde - Montjoielaan - Edith Cavellstraat - Roberts Jonesstraat - Léo Erreralaan

Betreft: Ontwerp van wijziging van het Bijzonder Bestemmingsplan (BBP) 15 bis

ADVIES

Gelet op het besluit van de gemeenteraad genomen tijdens de zitting van 22 juni 2023 tot wijziging van het BBP 15 bis gelegen tussen de Montjoielaan en de Léo Erreralaan en de Edith Cavellstraat en de Roberts Jonesstraat;

Opmerkingen en/of bezwaren die door de administratie ontvangen werden

Gelet op het proces-verbaal van afsluiting van het onderzoek dat door het college van burgemeester en schepenen werd opgesteld overeenkomstig artikel 150 van voormelde Ordonnantie, waaruit blijkt dat er 2 bezwaren van verenigingen uit Ukkel en 8 bezwaren of opmerkingen van omwonenden binnen de gestelde termijn werden ingediend;

Dat er geen mondelinge reacties (die het voorwerp hebben uitgemaakt van een retranscriptie door het gemeentebestuur) werden geformuleerd;

Gelet op het Brussels Wetboek voor Ruimtelijke Ordening goedgekeurd bij besluit van 9 april 2004 van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering;

Gelet op het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Executieve van 29 juni 1992 betreffende de overlegcommissies;

Gelet op het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 10 juli 1997 tot wijziging van het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 23 november 1993 betreffende de openbare onderzoeken en de speciale regelen van openbaarmaking inzake stedenbouw en leefmilieu

Gelet op het verzoek van de afgevaardigd ambtenaar om advies van de Commissie overeenkomstig het bovengenoemde artikel van voormeld Wetboek;

Gelet op het verzoek om advies over de gepastheid van het wijzigen van het BBP 15 bis, overeenkomstig artikel 44, § 1 en § 2 van het BWRO, aan Perspective.brussels op 19 juni 2023;

Gelet op het verzoek om advies over de noodzaak van het opstellen van een effectenrapport aan Leefmilieu Brussel op 4 juli 2023;

Gelet op het advies van Perspective.brussels van 19 juli 2023 over de gepastheid van het wijzigen van het BBP 15 bis;

Gelet op het advies uitgebracht door Leefmilieu Brussel van 7 augustus 2023 over het niet noodzakelijk zijn van een milieueffectenrapport;

Gelet op het besluit van de gemeenteraad genomen tijdens de zitting van 16 december 2024 tot vaststelling van het eerste ontwerp van plan en tot belasting van het college van burgemeester en schepenen met de onderwerping hiervan aan een openbaar onderzoek;

Gelet op de documenten die aan een openbaar onderzoek onderworpen werden en die geraadpleegd kunnen worden op de website van de gemeente en in het gemeentehuis: Het rapport: schrift van de bestaande rechtstoestand, schrift van de bestaande feitelijke toestand, nota over de geplande inhoud van de voorschriften, vergelijking van de voorschriften, uiteenzetting van de motieven, nota tot toepassing van artikel 64/1 van het BWRO;

De plannen: het liggingsplan, het plan van de bestaande rechtstoestand, het plan van de bestaande feitelijke toestand;

De bestemmingen: de kaart van de bestemmingen, de schriftelijke voorschriften, het schrift met aanbevelingen;

Gelet op de verzoeken om advies aan de instanties gericht aan Perspective.brussels, Brussel Mobiliteit en Urban.brussels - DCE, per schrijven van 27 januari 2025;

Gelet op het advies uitgebracht door Perspective.brussels van 26 februari 2025;
Gelet op het advies van Brussel Mobiliteit van 26 februari 2025;
Gelet op het ontbreken van het advies van de instantie Urban.brussels - DCE;
Overwegende dat in een dergelijk geval artikel 44, § 2, van het BWRO (dat in dit geval van toepassing is krachtens artikel 92 van hetzelfde wetboek) bepaalt dat de procedure wordt voortgezet, zonder dat enig advies dat na die termijn werd overgemaakt in aanmerking moet worden genomen;
Gelet op de verzoeken om advies aan de Raden, samen met het openbaar onderzoek, overeenkomstig artikel 48 van het BWRO, wegens een verzoek om afwijking van het BBP, verzonden per schrijven van 27 januari 2025 aan de Gewestelijke Mobiliteitscommissie, de Adviesraad voor Huisvesting, de Economische en Sociale Raad, de Raad voor het Leefmilieu en de Koninklijke Commissie voor Monumenten en Landschappen;
Gelet op het advies van de Economische en Sociale Raad van 20 februari 2025;
Gelet op het advies van de Raad voor Leefmilieu van 24 februari 2025;
Gelet op het advies van de Koninklijke Commissie voor Monumenten en Landschappen van 19 februari 2025;
Gelet op het ontbreken van het advies van de Adviesraad voor Huisvesting;
Gelet op het ontbreken van het advies van de Gewestelijke Mobiliteitscommissie;
Overwegende dat in een dergelijk geval artikel 44, § 2, van het BWRO (dat in dit geval van toepassing is krachtens artikel 92 van hetzelfde wetboek) bepaalt dat de procedure wordt voortgezet, zonder dat enig advies dat na die termijn werd overgemaakt in aanmerking moet worden genomen;
Gelet op de publicatie van het bericht van onderzoek in de kranten, met name Le Soir, La Capitale, Het Laatste Nieuws, De Morgen en het Belgisch Staatsblad van vrijdag 27 januari 2025;
Gelet op het openbaar onderzoek dat van 10 januari 2025 tot 27 februari 2025 georganiseerd werd;
Gelet op de verzoeken om advies gericht aan de leden van de Overlegcommissie en aan de instanties op 27 januari 2025;
Gelet op het verzoek om advies aan Brussel Mobiliteit, Leefmilieu Brussel, Perspective.brussels, Urban.brussels-Directie Stedenbouw en Urban.brussels-Directie Cultureel Erfgoed;

Analyse van de adviezen en bezwaren:

Afwijking van GBP 0.12:

Overwegende dat het verzoek om afwijking van **voorschrift 0.12 2° van het GBP** door de Gemeente Ukkel in haar nota tot toepassing van **artikel 64/1 van het BWRO** gemotiveerd wordt door het feit dat:

“Het algemene voorschrift 0.12 in geval van gedeeltelijke wijziging van de bestemming van een woning enkele andere bijkomende bestemmingen toestaat:

*2° de uitoefening toelaten van **een vrij beroep** of de **activiteit van een bedrijf voor intellectuele dienstverlening die afzonderlijk wordt uitgeoefend, onverminderd het uitvoeringspersoneel**, voor zover de vloeroppervlakte voor die activiteiten **beperkt is tot 45% van de vloeroppervlakte van de bestaande woning** en die activiteiten zijn die:*

*a) ofwel **behoren bij de hoofdverblijfplaats** van de persoon die de activiteit uitoefent;*

*b) ofwel **behoren bij de hoofdverblijfplaats van één van de vennoten of bestuurders** van de rechtspersoon die de activiteit uitoefent;*

Motivering: De term '**intellectuele dienstverlening**' wordt niet gedefinieerd in de woordenlijst van het GBP, maar valt onder de definitie van kantoor. Alleen personen die een 'kantooractiviteit' uitoefenen, mogen dus thuis werken. In de praktijk is dat verre van het geval. Andere activiteiten worden eveneens thuis uitgeoefend, wat naast het wonen zou moeten worden toegestaan, zolang de aard van de activiteiten verenigbaar is met de bewoning;

De Gemeente ziet niet in waarom deze mogelijkheid beperkt zou zijn tot 'kantoor'-activiteiten. Telewerken heeft ook de manier van werken veranderd, ook al houdt telewerken voornamelijk verband met 'kantoor'-activiteiten;

Het toestaan van deze activiteiten verandert niets aan de hoofdbestemming van het gebied en stelt iedereen in staat om zijn activiteit thuis uit te oefenen, zolang dit geen overlast veroorzaakt voor de naburige woningen;

Deze mogelijkheid komt tegemoet aan sociale en ecologische behoeften door de verplaatsingstijd te verkorten, en aan economische behoeften door mensen in staat te stellen hun eigen werk te creëren of een aanvullende beroepsactiviteit of telewerk thuis uit te oefenen;

Naar schatting kan 60% van de beroepen thuis worden uitgeoefend (bijles en privélessen, kunstenaar, kapper, naaister, diëtiste, schrijver, afstandsonderwijs, leraar (voorbereiding, correctie), kinderopvang, beheer, grafisch ontwerp, massage, muziek, fotografie, breien, vertaling, therapie, strijken, onderzoek, voice-over, webdesigner, webmaster, alle beroepen die op een computer worden uitgeoefend,...). De lijst is niet exhaustief;

Deze activiteiten nemen slechts een deel van de woning in beslag en kunnen de facto in de woning worden geïntegreerd indien de inrichting van de woning dit toelaat. Indien een uitbreiding van de woning noodzakelijk is, zal de aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning worden geanalyseerd in het licht van de geldende regels (GBP, BBP, GSV, GemSV);

Overwegende dat de **Economische en Sociale Raad** (Brupartners) in zijn advies van 20 februari 2025 geen specifieke opmerkingen maakt over deze afwijking van algemeen voorschrift 0.12 van het GBP;

Dat volgens hem deze afwijking de hoofdbestemming van het gebied niet wijzigt, maar tot doel heeft iedereen in staat te stellen zijn activiteit thuis uit te oefenen, op voorwaarde dat dit geen hinder veroorzaakt voor de naburige woningen en beantwoordt aan sociale en ecologische behoeften door de verplaatsingstijd te verkorten, en aan economische behoeften door mensen in staat te stellen hun eigen werk te creëren of een aanvullende beroepsactiviteit of telewerk thuis uit te oefenen;

Dat de raad het niettemin wenselijk acht om juridisch te onderzoeken welk type activiteiten wettelijk thuis mag worden uitgeoefend en om toe te zien op de rechtszekerheid van de inmiddels toegenomen praktijk van het telewerken;

Overwegende dat de **Raad voor Leefmilieu** in zijn advies van 20 februari 2025 het verzoek om afwijking van het GBP steunt;

Dat dit verzoek tegemoetkomt aan sociale en ecologische thema's (vermindering van het aantal verplaatsingen) alsook aan economische behoeften (creatie van werkgelegenheid, aanvullend werk of telewerk);

De Raad voor Leefmilieu **beveelt echter aan om de thuis toegestane activiteiten juridisch te analyseren en een duidelijk wettelijk kader te garanderen voor de toenemende praktijk van het telewerken;**

Gelet op het feit dat **Perspective.brussels** in haar advies van 26 februari 2025 heeft gewezen op de juridische onzekerheden van de afwijking in haar huidige vorm:

“Door een meer permissieve bepaling in te voegen dan het algemene voorschrift 0.12, doet het voorstel tot wijziging van het BBP afbreuk aan een essentieel gegeven van het GBP en voldoet het bijgevolg niet aan de voorwaarden voor de toepassing van artikel 64/1 van het GBP. De afwijking zoals voorgesteld is dus niet mogelijk.

Inzake gepastheid is dit voorstel in principe interessant, maar te algemeen van aard. Het is echter legitiem om zich af te vragen waarom de nadruk op dit specifieke huizenblok wordt gelegd.

Het zou beter zijn om in het kader van de besprekingen over de wijziging van het GBP te onderzoeken of het spectrum van toegestane activiteiten in een woongebied niet tot het gewestelijk niveau kan worden uitgebreid.”;

Aangezien de KCML in haar advies van 24 februari 2025 geen advies geeft over de afwijking;

Overwegende het feit dat **Urban.brussels** tijdens de vergadering van het raadgevend comité zijn juridisch advies over het artikel waarop de afwijking betrekking heeft, heeft meegedeeld;

Overwegende de vragen die tijdens de vergadering van het comité zijn gerezen over de noodzaak om deze afwijking in het ontwerp van het BBP 15 ter te handhaven;

Gezien dat Perspective de aandacht vestigt op de methode voor de berekening van de oppervlakte van de bijkomende activiteiten bij de woning en voorstelt om het percentage te vermelden dat verband houdt met de kleinste oppervlakte van de woning;

Overwegende dat het **Comité van de Wijk van de Bosveldweg** instemt met de uitbreiding van de bijkomende activiteiten bij het wonen;

Overwegende dat **omwonenden** niet begrijpen waarom men “iets wat al werkt” wil reguleren;

Beslissing:

Overwegende dat de Overlegcommissie verzoekt af te zien van de afwijking van het GBP en Perspective opdracht geeft deze problematiek mee te nemen in haar overwegingen bij de wijziging van het GBP;

Dat zij voorstelt de definitie van professionele activiteit ondergeschikt aan het verblijf uit de woordenlijst te schrappen, aangezien het algemene voorschrift 0.12 van het GBP dan van toepassing blijft;

ALGEMEEN

Overwegende dat de **Overlegcommissie** de grondigheid van het werk erkent dat door de Cel Planning van de Gemeente Ukkel werd verricht;

Dat het plan de voorschriften aanpast aan de huidige regels en aan de milieu- en klimaatvereisten;

Overwegende dat het belangrijk is dit BBP te wijzigen omdat de directe omgeving van de weginrichtingen en -voorzieningen verbeterd moet worden;

Dat het huidige plan het mogelijk maakt bepaalde bestaande constructies te vervangen door appartementsgebouwen;

Dat het verouderde voorschriften bevat (verwarring tussen bestemming en typologie);

Gezien de onmogelijkheid om grote huizen op te splitsen; dat dit ontwerp een opsplitsing op een gecontroleerde manier mogelijk zal maken;

Gezien dat **Perspective** in haar advies van 17 juli 2024 het project in zijn geheel ondersteunt:

“De grote pijlers die in het rapport voor de wijziging van het BBP 15ter worden voorgesteld, komen overeen met de werkpijlers van het GPDO, met name wat betreft het behoud van groene ruimten en binnenterreinen van huizenblok, en maken ook de bouw van woningen in de tweede kroon mogelijk”;

Overwegende dat **Perspective** tijdens de overlegvergadering heeft aangehaald dat dit ontwerp van BBP 15 ter, waartoe het initiatief door de gemeente Ukkel werd genomen, een bijdrage zal leveren aan de lopende werkzaamheden van de teams die zich bezighouden met de wijziging van het GBP;

Overwegende dat de wijziging van het BBP 15bis volgens **Leefmilieu Brussel** bijdraagt tot het aangaan van de nieuwe uitdagingen en doelstellingen in de strijd tegen de klimaatopwarming, met bijzondere aandacht voor biodiversiteit, GRWB of EPB;

Dat het ook in overeenstemming is met de gewestelijke regels inzake stedenbouw en ruimtelijke ordening;

Dat het ontwerp zich in een verbindingsgebied van het Brusselse ecologische netwerk bevindt, zoals gedefinieerd in de natuurordonnantie 2012 en bekrachtigd door het Gewestelijk Natuurplan 2016-2020, en dat een verbindingsgebied door haar ecologische kenmerken de verspreiding of migratie van soorten bevordert of kan bevorderen, met name tussen de centrale gebieden;

Dat het plan tot doel heeft de impermeabilisering van de bodem tegen te gaan en een geïntegreerd regenwaterbeheer te bevorderen;

Overwegende dat de **Association des comités de quartier uclois** (ACQU) van mening is dat de gemeente, door van de wijziging van het BBP 15 bis een test op ware grootte te willen maken voor de herziening van de oude BBP's van Ukkel, het risico loopt een doos van Pandora te openen en een domino-effect teweeg te brengen voor de andere wijken van Ukkel die ook een BBP hebben dat dateert uit de jaren 1950 en 1960;

Overwegende dat de **ACQU** aanhaalt dat:

1. Het bijzonder bestemmingsplan van het huizenblok Montjoie - Cavell - Jones werd goedgekeurd bij koninklijk besluit van 13 augustus 1957 krachtens de Besluitwet van 2 december 1946 betreffende de stedenbouw. Deze wetgeving verleende de gemeenten vrijwel volledige autonomie op het gebied van ruimtelijke ordening en stedenbouw, met als enige voorbehoud dat de centrale overheid, vertegenwoordigd door de Belgische minister belast met openbare werken, het recht had om besluiten van de gemeenten te vernietigen of te herzien. Het is door toepassing van deze wettelijke regeling dat de gemeente Ukkel een vijftiental bijzondere bestemmingsplannen aangenomen heeft die vandaag nog steeds van kracht zijn. De gemeente Ukkel heeft op 27 februari 1948 ook een algemeen bouwreglement aangenomen;
2. Voor zover bekend heeft het BBP 15 bis geen bijzondere toepassingsproblemen opgeleverd, met uitzondering van het dossier van de Villa Brahy en een weigering van een vergunning voor de opsplitsing van een onroerend goed aan de Léo Erreralaan;
3. Het enige punt van BBP 15 bis dat moet worden gemoderniseerd, betreft de procedure die moet worden gevolgd wanneer een vergunningaanvrager om een afwijking verzoekt;
4. De huidige tekst van BBP 15 bis luidt als volgt:
 - *“Op voorstel van het College van Burgemeester en Schepenen kunnen afwijkingen aan de voorschriften betreffende de hoogte, de breedte en de diepte van de gebouwen, toegestaan worden, door de Minister van Openbare Werken en Wederopbouw, of door zijn afgevaardigde, behalve wat betreft de voorschriften van artikel 19 van het Gemeentelijk bouwreglement, die integraal van toepassing blijven op gebouwen die op een achterliggend terrein opgetrokken moeten worden”;*

5. Deze bepaling van het BBP 15 bis valt onder het formele recht en niet onder het materiële recht en kan worden geïnterpreteerd bij gemeentelijk besluit, zonder wijziging van het BBP 15 bis, dat in wezen het volgende zou stellen: *“Afwijkingen van dit plan kunnen op verzoek worden toegestaan op basis van een aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning of milieuvergunning, na een openbaar onderzoek met advies van de overlegcommissie van Ukkel;*
6. Deze procedure zou ook gevolgd moeten worden wanneer de vergunningsaanvraag betrekking heeft op een stedenbouwkundige vergunning voor een opsplitsing of een wijziging van bestemming, bijvoorbeeld een kelder die wordt omgevormd tot een woning of een woning die een bijkomende bestemming krijgt naast een bestemming voor een vrij beroep of beroepsactiviteit of zelfs commerciële activiteit;
7. De ACQU stelt in de praktijk voor dat de voorschriften van het ontwerp van BBP worden opgenomen in een (gemeentelijke) stedenbouwkundige zoneverordening, zodat vergunningsaanvragers inzicht zouden krijgen in de regels die de gemeentelijke overheid zal toepassen op het gebied van een goede inrichting van de ruimte;

Overwegende dat de gemeente volgens de **ACQU** de wijziging van het BBP 15 bis heeft gebruikt als een testcase voor de herziening van de oude BBP's van Ukkel;

Overwegende dat volgens de **ACQU** het ontwerp tot wijziging van het BBP 15 bis inderdaad kan worden opgenomen en mutatis mutandis kan worden overgenomen in een gemeentelijke stedenbouwkundige zoneverordening (GSZV) die geenszins onverenigbaar is met het verbod sinds de laatste wijziging van het BWRO in 2017 om op gemeentelijk niveau een algemene stedenbouwkundige verordening goed te keuren. Het enige verschil, dat op zich geen probleem vormt, is dat de bepalingen van deze GSZV indicatief en niet normatief zijn en de burger in feite in staat stellen om, alvorens zijn vergunningsaanvraag in te dienen, te begrijpen hoe de gemeente Ukkel de juiste inrichting van de locatie voor ogen heeft, wat van cruciaal belang is voor het hem verlenen van een stedenbouwkundige toelating;

Overwegende dat het Begeleidingscomité tijdens de uitwerkingsprocedure voorbehouden heeft geformuleerd en Perspective in zijn advies het volgende vermeldt:

De aldus bijgewerkte versies van de genoemde rapporten zijn op bevredigende wijze gecorrigeerd en aangevuld, met name:

- *Het ontwerp van BBP 15ter verduidelijkt de bestemming van de percelen gelegen aan de Robert Jonesstraat 3 en 15, met name die welke bebouwd zijn met appartementsgebouwen in de zone voor eengezinswoningen van het huidige BBP;*
- *Het ontwerp van BBP 15ter stelt een kader voor een eventuele verdichting in het gebied voor, zoals: criteria voor de opsplitsing van bestaande gebouwen, met inbegrip van de toegang tot de buitenruimten, het behoud van de binnenterreinen van huizenblokken en het beheer van regen- en oppervlaktewater, dat beantwoordt aan de vraag die in het voorafgaande advies van de Perspective werd geformuleerd;*

Dat de vraag naar de gepastheid van het wijzigen van het BBP niet in hoofde van de ACQU wordt gesteld;

Dat de gepastheid van een wijziging van een BBP zich niet beperkt tot het oplossen van bepaalde specifieke problemen, maar ook thema's beoogt te integreren die in de jaren vijftig niet aan de orde waren;

Terwijl het handhaven van de schriftelijke en grafische voorschriften van het BBP 15 bis niet beantwoordt aan het besluit van de gemeenteraad om het BBP te wijzigen;

Terwijl een verordening geen invloed kan hebben op de bestemmingen;

Dat een verordening de mogelijkheid om villa's om te bouwen tot appartementsgebouwen niet kan schrappen;

Dat het doel om de landschappelijke kwaliteit van het huizenblok te behouden en te verbeteren ook aanleiding gaf om het plan te wijzigen, met name door een beschermingsgebied voor bomen in te stellen;

Terwijl het opstellen van een gemeentelijke zoneverordening een procedure vereist die vrij gelijkaardig is aan die voor de wijziging van een BBP, met uitzondering van het opstellen van de begeleidende nota en de voorafgaande adviezen van Perspective en Leefmilieu Brussel, met name door middel van een openbaar onderzoek en de goedkeuring door de Regering;

Dat het dan ook niet evident lijkt dat de doelstellingen van de Gemeente even goed kunnen worden bereikt door middel van een verordening als door het wijzigen van het BBP;

Terwijl elk BBP zijn typologische specificiteit heeft en dat er dan ook evenveel verordeningen als BBP's opgesteld zouden moeten worden;

Terwijl dat de rechtszekerheid op het gebied van stedenbouw van essentieel belang is;

Terwijl er dan ook geen sprake mag zijn van valse besparingen;

Overwegende dat het **Comité van de Wijk van de Bosveldweg** om geruststelling vraagt voor het geval het BBP 15ter door het Gewest afgewezen of substantieel gewijzigd zou worden, dat het gerustgesteld wenst te worden door een juridisch advies van de gemeente over de terugkeer naar de vorige situatie - namelijk de volledige herinwerkingtreding van het BBP 15 en 15bis zonder verzoek tot latere intrekking ervan - met uitsluiting van de toepassing van de soepelere of meer tolerante regels van het GBP;

Overwegende dat de **omwonenden** hun bezorgdheid uiten over alle BBP's van vóór 1976;

Terwijl dat, indien de wijziging van het BBP niet goedgekeurd zou worden, het BBP 19 bis van kracht zal blijven;

Terwijl dat de gemeenteraad alle adviezen en bezwaren zal onderzoeken en zal beslissen of de wijziging van het BBP al dan niet zal worden voortgezet;

Overwegende dat het **Comité van de Wijk van de Bosveldweg** oog heeft voor het feit dat de vroegere beschermingsmechanismen en verworvenheden, met name de niet-vervallen verkavelingsvergunningen, niet worden afgeschaft;

Overwegende dat het CWB vreest voor de mogelijke opsplitsing van het grote huis aan de Erreralaan, die herhaaldelijk geweigerd werd;

Terwijl de opsplitsing alleen mogelijk is als de verkavelingsvergunning wordt gewijzigd of ingetrokken;

Terwijl de wijziging van het BBP niet voorziet in de intrekking van de verkavelingsvergunning binnen de perimeter van het plan;

Overwegende dat voor **Leefmilieu Brussel** niet doorlopende woningen nooit kwaliteitswoningen zijn; dat woningen op het zuiden in de zomer oververhit raken;

Terwijl dit soort voorschriften geen rekening houdt met de bestaande toestand;

Dat het te nauwkeurig is in het kader van het plan;

Dat kleine appartementen moeilijk in twee richtingen georiënteerd kunnen worden;

Dat er manieren zijn om zich tegen zonlicht te beschermen zonder zuidelijke oriëntaties te verbieden;

Overwegende dat **Leefmilieu Brussel** eraan herinnert dat ingedeelde inrichtingen in de zin van de ordonnantie betreffende milieuvergunningen van 5 juni 1997 automatisch het voorwerp uitmaken van een effectenrapport (voor inrichtingen van klasse 1B) of een effectenstudie (voor inrichtingen van klasse 1A), ongeacht of zij al dan niet zijn opgenomen in de perimeter van een bijzonder bestemmingsplan dat het voorwerp heeft uitgemaakt van een MER;

Dat bepaalde aspecten van toekomstige projecten zullen worden geanalyseerd bij deze vergunningsaanvragen. Leefmilieu Brussel zal zich definitief uitspreken over deze aspecten op basis van de aanvullende informatie en de studies die worden uitgevoerd in het kader van de voor de projecten voorziene procedures;

Essentiële gegevens

Overwegende dat het **Comité van de Wijk van de Bosveldweg** van mening is dat, in navolging van het geldende BBP, de beschermende regels voor zijn essentiële gegevens, zoals de bestemmingen, de regels voor de verdeling van de bestaande bebouwing, de bescherming van de bomen en de binnenterreinen van huizenblok, en het behoud van het eengezinskarakter van de achterliggende woningen, niet voor afwijkingen in aanmerking mogen komen;

Dat elk verzoek tot wijziging van de andere voorschriften van de artikelen 13 tot en met 16 uitdrukkelijk het voorwerp moet uitmaken van een verzoek tot afwijking van de aanvrager, gevolgd door een advies van de Overlegcommissie en een bijzondere motivering in het besluit van de vergunningverlenende instantie;

Overwegende dat het BWRO de kwestie regelt die de essentiële gegevens van de plannen uitmaken;

Dat het plan zelf in zijn preambule de essentiële gegevens preciseert;

Terwijl elk project dat niet voldoet aan de regels van het plan, onderworpen zal worden aan de speciale regelen van openbaarmaking binnen de grenzen die door het BWRO zijn vastgesteld;

BEBOUWING

Overwegende dat de **Koninklijke Commissie voor Monumenten en Landschappen** in haar advies van 24/02/2025 het ontwerp tot herziening van het BBP positief onthaalt en verheugd is dat het erfgoedaspect in de maatregelen ervan geïntegreerd werd;

Overwegende dat de Koninklijke Commissie voor Monumenten en Landschappen een gunstig advies uitbrengt over het architecturale luik van het plan;

Dat de toegestane handelingen en werken geen invloed zullen hebben op het uitzicht naar of vanuit het huis Van Buuren en zijn tuin;

Dat de voorschriften voor de bebouwing, die uitgaan van een maximaal behoud van de gebouwen en hun architecturale kwaliteiten, een adequate bescherming van de bestaande bebouwing garanderen, met inbegrip van de in de inventaris opgenomen goederen;

BOUW OP HET BINNENTERREIN VAN HUIZENBLOK

Overwegende dat de **Economische en Sociale Raad** van mening is dat de bescherming van de binnenterreinen van huizenblok de wijk de mogelijkheid ontnemt om nieuwe woningen op een harmonieuze manier te integreren;

Dat hij van mening is dat de voorschriften moeten worden versoepeld om een coherente en evenwichtige verdichting mogelijk te maken;

Overwegende dat de bouw op het binnenterrein van huizenblok op een smal, gesloten of halfopen perceel moeilijk haalbaar is;

Dat bovendien zowel het Gewest als de Gemeente de binnenterreinen van huizenblok willen beschermen, wat ook tegemoetkomt aan de bescherming van de natuur in de stad;

VERDICHTING

Overwegende dat de **Economische en Sociale Raad** van mening is dat het Brussels Gewest het hoofd moet bieden aan de bevolkingsgroei;

Dat alle gemeenten aan deze inspanning moeten bijdragen;

Terwijl de gemeente Ukkel ruimschoots aan deze inspanning deelneemt;

Dat er belangrijke projecten zijn goedgekeurd op terreinen die vrij zijn gekomen door verkavelingsvergunningen of door sloop;

Dat op deze manier wijken ingrijpend zijn veranderd, zoals rond het station van Calevoet, rond het Instituut Pasteur of rond het nieuwe gemeentehuis;

Dat zelfs in dichter bebouwde wijken, zoals het centrum van de gemeente, projecten voor de herbestemming van industrieterreinen zijn uitgevoerd, waarbij een groot deel woningen gecreëerd werden;

Dat zo in minder dan tien jaar tijd bijna 4.000 nieuwe woningen zijn gebouwd (op basis van projecten met meer dan 10 woningen), voornamelijk door het optrekken van appartementsgebouwen;

Terwijl er binnen de perimeter van het BBP slechts een zeer beperkt aantal braakliggende percelen zijn;

Dat het verdichtingspotentieel marginaal is;

Dat de opsplitsing van villa's geen al te ingrijpende verandering van de wijk mag veroorzaken;

Dat dit type woning in de stad een troef blijft voor zowel het Gewest als de Gemeente;

Dat de voorschriften hoofdzakelijk betrekking hebben op de opsplitsing van villa's met zeer grote afmetingen;

Gezien dat **Perspective** in haar advies van 26 februari 2025 het volgende concludeert:

“Het ontwerp van BBP 15ter stelt een kader voor een eventuele verdichting in het gebied voor, zoals: criteria voor de opsplitsing van bestaande gebouwen, met inbegrip van de toegang tot de buitenruimten, het behoud van de binnenterreinen van huizenblokken en het beheer van regen- en oppervlaktewater, dat beantwoordt aan de vraag die in het voorafgaande advies van de Perspective werd geformuleerd.”;

BESCHERMING VAN DE NATUUR

Overwegende dat de **Raad voor het Leefmilieu** in zijn advies van 24 februari 2025 van oordeel is dat deze wijzigingen allemaal van aard zijn om dit groene eiland in het hart van de stad te beschermen en te behouden;

Dat hij eveneens deze maatregelen toejuicht die een huizenblok beschermen dat zowel een toevluchtsoord voor de biodiversiteit vormt als een doorgangsgebied tussen verschillende grote groene ruimten in de directe omgeving (Brugmannpark, Montjoiepark, Ter Kamerenbos, enz.);

Dat hij opmerkt dat dit huizenblok ook bijdraagt tot een zekere verkoeling in een grotendeels versteende omgeving;

SCHRIFTELIJKE VOORSCHRIFTEN

Voorschriften en doelstellingen

Overwegende dat **Leefmilieu Brussel** van mening is dat het document met de schriftelijke voorschriften aan het begin een deel “doelstellingen” bevat;

Dat sommige voorschriften ook vergezeld gaan van doelstellingen;

Overwegende dat deze structuur de tekst verzwaart en tot verwarring kan leiden met de voorschriften zelf;

Overwegende dat alle doelstellingen van de voorschriften moeten worden verplaatst naar het algemene deel “doelstellingen” van het schrift (pagina 6);

Algemene voorschriften

Overwegende dat er volgens **Leefmilieu Brussel** algemene voorschriften moeten worden vastgesteld die met name tegemoetkomen aan het GRWB voor alle wegen;

Terwijl de Gemeente beschikt over een gemeentelijke verordening betreffende het regenwaterbeheer;

Dat de voorschriften van het plan voorzien in de aanleg van wegen die het mogelijk maken om afvloeiend water op te vangen;

Artikel 1.3. PERCEELVERDELING

Overwegende dat het **Comité van de Wijk van de Bosveldweg** het verbod op perceelverdeling niet goedkeurt;

Terwijl de perceelverdeling in principe tot doel heeft nieuwbouwprojecten mogelijk te maken;

Dat de bouwstroken dit niet toelaten;

Dat binnen de perimeter van het plan alle percelen bebouwd zijn, met uitzondering van een in de Edith Cavellstraat waar er een villa opgetrokken kan worden;

Dat in het bezwaar de aard van het ongemak van dit verbod niet wordt aangegeven;

Artikel 4. SLOOP

Overwegende dat het **Comité van de Wijk van de Bosveldweg** het principe van een verbod op sloop en herbouw toejuicht;

Overwegende dat het van mening is dat de wettelijke inventaris moet worden aangevuld;

Dat het echter van mening is dat artikel 4, §2, moet worden verduidelijkt;

Artikel 4, §2.

Deze bepaling is niet van toepassing op gebouwen die op instorten staan (en waarvoor een politiebepaling met betrekking tot de openbare veiligheid is uitgevaardigd), als gevolg van een ramp of overmacht, **of indien de sloop wordt opgelegd binnen een termijn die korter is dan de termijn voor het verkrijgen van een stedenbouwkundige vergunning.** ”;

Besluit:

Overwegende dat de voorschriften moeten worden verduidelijkt;

Overwegende dat de wettelijke inventaris daadwerkelijk moet worden aangevuld;

Dat de dienst Stedenbouw in dit verband samenwerkt met het Gewest om de wettelijke inventaris uit te breiden;

Dat de opstelling van de gemeentelijke zoneverordening Grote Lanen hieraan in belangrijke mate heeft bijgedragen;

Overwegende dat een reclamant van mening is dat de voorwaarden voor het verlenen van een sloopvergunning omstreden en te restrictief zijn, met name wanneer de esthetische kwaliteit van een gebouw moet worden beoordeeld;

Dat de vergunningverlenende instantie zich een extra opdracht toegewezen ziet krijgen die voor interpretatie vatbaar is;

Dat deze opdracht toekomt aan de KCML;

Dat de voorschriften verwijzen naar interne elementen die geen deel uitmaken van het openbaar domein, behalve in het geval van gebouwen die beschermd zijn vanwege hun grote interne en externe erfgoedwaarde;

Dat de tekst veel te ver gaat;

Dat het historisch onderzoek een onnodige extra last oplegt;

Dat dit onderzoek zelfs niet wordt gevraagd in geval van bescherming;

Overwegende dat de kwestie van isolatie niet aan de orde is, behalve om bepaalde mogelijkheden uit te sluiten;

Dat een groot aantal bouwwerken niet aan de normen voldoet;

Dat de regels geen belemmering mogen vormen;

Artikel 4, §3.

Overwegende dat een reclamant van mening is dat de overheid zich met betrekking tot het hergebruik van bepaalde decors niet mag mengen in de privésfeer en geen lessen in esthetiek heeft te geven, tenzij het goed beschermd is;

Besluit:

Overwegende dat deze opmerking relevant is en dat de voorschriften met betrekking tot de vanuit de openbare ruimte zichtbare buitendecors moeten worden gesplitst van de binnendecors die de Overlegcommissie zoveel mogelijk wil behouden zonder daar een specifiek voorschrift aan te verbinden;

Overwegende dat een reclamant van mening is dat artikel 4 betreffende de sloopmogelijkheden een herbestemming van de site voor andere culturele of gezondheidsvoorzieningen of andere doeleinden, zoals huisvesting, beperkt;

Besluit:

Overwegende dat het hoofddoel van de herziening van het BBP het behoud van de binnenterreinen van huizenblok is, is het passend om de mogelijke bestemmingen te kaderen en huisvesting als hoofdbestemming uit te sluiten;

Artikel 4, §4.

Overwegende dat een **reclamant** met betrekking tot het hergebruik van sloopmateriaal van mening is dat economisch hergebruik vrij zeldzaam is;

Dat men de eigenaar zelf moet laten beslissen wat hij wil hergebruiken in functie van zijn project;

Dat, wat hergebruik betreft, sloopbedrijven al lang de plicht hebben om puin te sorteren en waardevolle materialen te recupereren;

Terwijl het sorteren van bouwafval inderdaad verplicht is in het Brussels Gewest en er hergebruikcircuits bestaan;

Dat het plan tot doel heeft het transport van materialen die zware verplaatsingen vormen, tot een minimum te beperken en de aanvoer van nieuwe materialen te minimaliseren;

Samenhang: artikel 4 en artikel 18

Overwegende dat de **reclamant** derhalve van mening is dat de samenhang tussen **artikel 4 en artikel 18** verduidelijkt zou moeten worden, dat de tweede eis van artikel 18 gepreciseerd moet worden en dat in ieder geval in de artikelen 4 en 18 een uitzondering voor ons goed opgenomen zou moeten worden om een reconversie van onze site naar een ander gebruik, zoals een culturele voorziening of een gezondheidszorg- of onderwijsinstelling of, in voorkomend geval, een andere bestemming, zoals huisvesting, mogelijk te maken;

Dat een dergelijke uitzondering ervoor zou zorgen dat onze site kan worden omgevormd voor toekomstige behoeften van de Gemeente en het Gewest, met inachtneming van de doelstellingen van behoud en stedelijke ontwikkeling;

Terwijl, zoals hierboven gemotiveerd, het BBP niet tot doel heeft alle bestemmingen van het GBP mogelijk te maken, wat het doel ervan zou beperken;

Dat het plan tot doel heeft om dit gebied te reserveren voor voorzieningen van collectief belang of van openbare diensten om aan de behoeften van de wijk te kunnen voldoen;

Dat het plan de mogelijkheden voor voorzieningen uitbreidt, aangezien het terrein voorheen uitsluitend bestemd was voor buitensporten;

Artikel 6, §1. ONDERGRONDSE CONSTRUCTIES

Overwegende dat volgens **Leefmilieu Brussel** de maximale diepte van 20 m moet worden herzien in functie van de diepte van de percelen zelf;

Besluit:

Overwegende dat de maximale diepte van ondergrondse constructies voor ondiepe percelen moet worden herzien;

Artikel 7.1, §1. PARKEREN

Overwegende dat volgens **Leefmilieu Brussel** alle parkeerplaatsen moeten worden voorzien in een bebouwd volume dat geïntegreerd is in het bestaande gebouw (7.1, §1);

Besluit:

Overwegende dat de voorschriften in die zin moeten worden aangepast;

Artikel 9. AANLEG VAN DE OMGEVING

Overwegende dat een reclamant erop wijst dat artikel 9.1, § 2, bepaalt dat onbebouwde zones in volle grond moeten blijven en niet mogen worden bedekt met een bekleding, met uitzondering van **doorlatende** terrassen of eventuele doorlatende paden die door de onbebouwde zones heen lopen;

Dat artikel 9.2 echter in lid 1 bepaalt dat de materialen die worden gebruikt voor de inrichting van toegangswegen, parkeerplaatsen, terrassen enz. doorlatend moeten zijn. In lid 2 van dit artikel wordt bepaald dat bekledingen die een zware belasting moeten dragen, zoals parkeerplaatsen en manoeuvreerruimten, uit doorlatende straatstenen of driedimensionale holle structuren gevuld met aarde, grind, zand enz. mogen bestaan;

Overwegende dat deze twee bepalingen tegenstrijdig lijken;

Dat de eerste (artikel 9.1, § 2) namelijk alle verhardingen uitsluit, behalve voor terrassen en toegangswegen, terwijl de tweede (artikel 9.2, § 1 en 2) het gebruik van verhardingsmateriaal voor toegangswegen en parkeerplaatsen (parkeer- en manoeuvreerzones) toestaat;

Dat artikel 9.2 bovendien zelf in tegenspraak is met artikel 16.3, § 3, dat voor zone A bepaalt dat de parkeerzone moet worden voorzien van een semi-doorlatende bekleding;

Overwegende dat de tegenstrijdigheid tussen de artikelen 9.1 en 9.2 gecorrigeerd zou moeten worden. Bovendien zou het verstandig zijn om te voorzien dat deze twee bepalingen niet van toepassing zijn op de zone die bovenop de uitrustingszone A moet worden heringericht, die volgens artikel 16.3 aan een afzonderlijke regeling is onderworpen;

Overwegende dat het plan de voorkeur geeft aan doorlatende bekledingen voor licht gebruik, zodat de bodem zijn regenwateropnamecapaciteit behoudt;

Besluit:

Overwegende dat de voorschriften inderdaad duidelijker moeten worden met betrekking tot de bedekking van de berijdbare toegangswegen en parkeerplaatsen;

Dat het artikel in die zin moet worden gecorrigeerd;

Artikel 11. REGENWATERBEHEER

Overwegende dat volgens **Leefmilieu Brussel**:

- Er aandacht besteed moet worden aan het hergebruik van regenwater in reservoirs voor bijvoorbeeld sanitair, onderhoud of besproeiing. De wijziging van het BBP biedt de gelegenheid om de uitvoering van dergelijke maatregelen op het niveau van de bestaande sportinfrastructuur te bestuderen;
- De infiltratie vergemakkelijkt moet worden om het probleem van de overstromingsgebieden aan te pakken. De perimeter die door het BBP bestreken wordt, ligt stroomopwaarts van een gebied met een laag tot hoog overstromingsrisico (De Frélaan). Het is dan ook bijzonder wenselijk en noodzakelijk dat het regenwater zo dicht mogelijk bij de plaats waar het valt wordt beheerd, zodat de stroomafwaartse afvloeiing ervan wordt beperkt;

Overwegende dat de gemeente Ukkel over een gemeentelijke verordening betreffende het regenwaterbeheer beschikt en dat deze aspecten daarin reeds zijn uitgewerkt;

Artikel 12. RECLAME EN UITHANGBORD

Overwegende dat een **reclamant** van mening is dat lid 2 van dit artikel bepaalt dat openbare voorzieningen en sportvoorzieningen aangegeven kunnen worden door middel van een op de grond geplaatst bord, op voorwaarde dat dit zich in de achteruitbouwstrook bevindt en niet groter is dan 1 m²;

Dat de toegangsweg tot de club zich echter niet in de achteruitbouwstrook bevindt, maar gedeeltelijk in de zijdelingse inspringstrook en tuinzone (aangegeven in het lichtgroen) en gedeeltelijk in de heraan te leggen zone (aangegeven in het geel);

Dat het daarom van cruciaal belang is artikel 12, §2, te wijzigen om de plaatsing van een uithangbord in de zijdelingse inspringstrook en tuinzone mogelijk te maken;

Overwegende dat de beperking tot een oppervlakte van 1 m² bovendien zeer restrictief is. Het huidige uithangbord (rechts op de onderstaande foto's) overschrijdt deze oppervlakte, maar is niet buitensporig of ongepast in de omringende stedelijke omgeving; Dat het relevant zou zijn deze beperking te herzien om uithangborden toe te staan die weliswaar groter zijn, maar harmonieus in hun omgeving passen;

Besluit:

Overwegende dat artikel 12, §2, moet worden aangepast aan het specifieke geval van de sportclub;

Artikel 13.2, §2, en 14.2, §2. CO-LIVING

Aangezien **Perspective** in zijn advies van 26 februari 2025 een negatief advies heeft uitgebracht over het verbod op co-living met de volgende motivering:

“Perspective staat niet positief tegenover dit voorstel, om de volgende redenen:

- *In de huidige stand van de regelgeving valt co-living onder de bestemming van woningen in het GBP. Een verandering van het gebruik van een woning voor individuele bewoning naar collectieve bewoning is niet onderworpen aan een stedenbouwkundige vergunning. Het ontwerp verbiedt co-living in het algemeen zonder onderbouwde rechtvaardiging, wat in strijd lijkt met het evenredigheidsbeginsel.*
- *Bovendien kan het ontbreken van een definitie van het begrip co-living in het ontwerp leiden tot een rechtsonzekerheid die niet verenigbaar is met de vereiste van voorspelbaarheid op het gebied van stedenbouwkundige inbreuken.”;*

Overwegende dat **Leefmilieu Brussel** opmerkt dat co-living verboden is, maar dat Airbnb niet wordt vermeld;

Dat dit type van toeristische accommodatie, zelfs als bijkomende activiteit bij een eengezinswoning, bepaalde overlast kan veroorzaken;

Overwegende dat volgens Leefmilieu Brussel de term co-living beter moet worden gedefinieerd in de woordenlijst;

Dat de term “co-living” nog steeds verwarrend is en dat, hoewel het gewijzigde BBP ernaar verwijst, de overlegcommissie van mening is dat deze beter moet worden gedefinieerd;

Overwegende dat het **Comité van de Wijk van de Bosveldweg** intergenerationeel wonen ondersteunt en graag zou zien dat de term in de woordenlijst wordt verduidelijkt (co-living);

Besluit:

- De definitie van “co-living” in de woordenlijst verduidelijken, eventueel door te verwijzen naar documenten die door het Gewest zijn opgesteld, evenals de definitie van toeristische accommodatie;

- Overwegen om een regelgevend kader uit te werken om de inrichting van woningen van het 'co-living'-type te “beheersen” in plaats van deze te verbieden;

Artikel 13.2, §4, en 15.2, §4. GEMENGDE

Overwegende dat de omwonenden hun bezorgdheid hebben geuit over de mogelijkheid dat het gelijkvloers van hun goed wordt gebruikt voor handelszaken;

Overwegende dat artikel 0.12 van het GBP het schrappen van woningen verbiedt;

Overwegende dat daardoor weinig percelen in aanmerking komen voor een andere activiteit dan huisvesting;

Overwegende dat het **Comité van de Wijk van de Bosveldweg** niet akkoord gaat met de mogelijkheid om de activiteiten in te planten die door het GBP worden toegestaan, zoals handelszaken (150 m²/gebouw), voorzieningen (250 m²/gebouw), kantoren (250 m²/gebouw) en productieactiviteiten (250 m²/gebouw);

Dat het van mening is dat productieactiviteiten en voorzieningen verboden moeten worden, omdat deze niet verenigbaar zijn met de rustige omgeving van het huizenblok;

Dat voor handelszaken de drempel te hoog lijkt (150 m²);

Dat het in ieder geval vraagt om een beperking tot 15% van de totale vloeroppervlakte, zowel voor eengezinswoningen als voor collectieve woningen (waar dit uitdrukkelijk is voorzien), met dien verstande dat de overlegcommissie in elk geval zal beoordelen of de voorgenomen activiteit verenigbaar is met de omgeving;

Terwijl voorschrift 0.12 van het PRAS van toepassing is, waardoor het niet toegestaan is om woningen te schrappen met het oog op de vestiging van een andere activiteit;

Dat het risico dat een dergelijke activiteit zich in een villa of een appartementsgebouw vestigt, dus nihil is, tenzij een stedenbouwkundige vergunning wordt verkregen om het goed uit te breiden om er een dergelijke activiteit in onder te brengen;

Dat deze bepaling hoofdzakelijk betrekking heeft op oppervlakten die in de huidige situatie niet bestemd zijn voor huisvesting;

Dat dit betrekking heeft op het voormalige postkantoor van de Montjoielaan en een winkel in de Edith Cavellstraat;

Artikel 13.3. OPSPLITSING VAN DE WONINGEN

Overwegende dat de **Economische en Sociale Raad** zich geconfronteerd ziet met de strikte beperkingen voor de opsplitsing van de villa's en zich afvraagt waarom de perimeter van het BBP zou ontsnappen aan de verdichtingsinspanning;

Dat de voorschriften de neiging hebben om de haalbaarheid van opsplitsingsprojecten te beperken;

Overwegende dat de **Raad voor het Leefmilieu** eveneens van mening is dat de criteria buitensporig restrictief zijn en de ontwikkeling van verdichtingsprojecten aanzienlijk bemoeilijken;

Dat hij zich daarbij ook afvraagt welke redenen het specifiek zouden rechtvaardigen dat dit huizenblok zou worden uitgesloten van de inspanningen om het Brussels Gewest op een coherente en geslaagde manier te verdichten;

Terwijl de perimeter van het plan beperkt is en de percelen bijna allemaal bebouwd zijn;

Dat de Gemeente bijdraagt aan de verdichtingsinspanningen;

Dat de voorschriften erop gericht zijn te garanderen dat de opsplitsingen plaatsvinden onder goede woonomstandigheden, zonder de wijk al te ingrijpend of invasief te veranderen;

Gezien **Leefmilieu Brussel** inzake mobiliteit de aandacht van de Gemeente had gevestigd op het risico van een toename van het parkeren op de percelen, met name door de opsplitsing van bepaalde gebouwen in meerdere woningen;

Dat met deze problematiek niet echt rekening lijkt te zijn gehouden;

Terwijl de voorschriften de opsplitsing van woningen toestaan onder zeer precieze voorwaarden die de mogelijkheden beperken, met name op het vlak van parkeren;

Overwegende dat het **Comité van de Wijk van de Bosveldweg** de mogelijkheid om huizen op te splitsen goedkeurt en wenst dat de parkeerproblematiek flexibeler wordt aangepakt om parkeren buiten mogelijk te maken, aangezien het vaak onmogelijk is om binnen te parkeren;

Dat het opbergen van vuilnisbakken binnen een woning door de mede-eigenaren moet worden geregeld, maar dat dit niet op de openbare weg mag gebeuren;

Dat één fietsenstalling per appartement en niet per slaapkamer voldoende lijkt;

Terwijl vuilnisbakken wel op de openbare weg moeten worden geplaatst voor de vuilnisophaaldienst;

Dat de opmerking van het Comité van de Wijk van de Bosveldweg niet begrijpelijk is;

Terwijl gezinnen vaak over meer dan één fiets per huishouden beschikken;

Terwijl de achteruitbouwstroken niet bestemd zijn voor het parkeren van voertuigen;

Artikel 16. GEBIED VOOR VOORZIENINGEN

Artikel 16, § 1, lid 1

Overwegende dat volgens een **reclamant** artikel 16, § 1, lid 1, de inplanting van eender welke voorziening van collectief belang of van openbare diensten in zone A toestaat;

Dat de reclamant dit voorstel, dat in overeenstemming is met het GBP, ondersteunt;

Dat hij zich echter afvraagt of de in zone A geïnstalleerde voorzieningen moeten worden overdekt;

Dat hij een dergelijke eis kan begrijpen voor activiteiten die geluidsoverlast veroorzaken, zoals padel, maar dat het mogelijk is dat in de toekomst andere sport- of andere soorten activiteiten op het terrein worden ontwikkeld die beter geschikt zijn voor een installatie in de open lucht (bijvoorbeeld een petanquebaan, boogschieten, enz.);

Dat hij derhalve van mening is dat de eis om de voorzieningen te overdekken niet in het ontwerpplan moet worden opgenomen, maar veeleer geval per geval moet worden beoordeeld bij de behandeling van een vergunningsaanvraag, in functie van de specifiek voor de locatie beoogde activiteiten;

Overwegende dat de buitenruimten toegestaan zouden kunnen worden mits een wijziging van het voorschrift, met een bezettingspercentage, aangezien buitenactiviteiten een minder doorlatende ondergrond vereisen dan de volle grond;

Overwegende dat volgens de **reclamant**, indien een schoolactiviteit op de site zou kunnen plaatsvinden, artikel 16, § 1, dit niet preciseert en dit ook niet zou moeten doen;

Dat er geen reden is om culturele, gezondheids- of sociale activiteiten uit te sluiten, zoals voorzien in het GBP;

Dat hij er daarom op aandringt dat artikel 16, § 1, alle soorten voorzieningen van collectief belang of van openbare diensten toestaat;

Terwijl artikel 16.2, §1, geen beperking oplegt aan het soort voorzieningen;

Artikel 16, §1, lid 2

Overwegende dat een **reclamant** erop wijst dat artikel 16, § 1, lid 2, een aan de zone ondergeschikte commerciële functie toestaat (zoals de verkoop van goederen of diensten en horeca), maar deze beperkt tot een maximale oppervlakte van 200 m²;

Dat hij er echter op wijst dat de twee zalen die door de horeca worden geëxploiteerd (waaronder de bridgezaal) in de huidige situatie inderdaad een oppervlakte van ± 200 m² hebben;

Dat de keuken niet in deze oppervlakte is inbegrepen;

Overwegende dat de reclamant in het verleden een aanvraag heeft ingediend om een ruimte voor de verkoop van sportartikelen in te richten in een zaal van ± 20 m²;

Dat dit niet langer aan de orde is, maar opnieuw aan de orde zou kunnen komen;

Dat er ten slotte nog een andere zaal van ± 40 m² bestaat die momenteel niet wordt gebruikt, maar wel door de winkel zou kunnen worden ingenomen;

Dat om deze redenen de beperking van de ondergeschikte commerciële functie tot 200 m² niet overeenkomt met de feitelijke situatie die al meer dan 50 jaar bestaat en de exploitatie van de ruimten onnodig beperkt;

Dat hij van mening is dat, indien een dergelijke beperking zou worden ingevoerd, deze in ieder geval minimaal 300 m² zou moeten bedragen om de keuken en de ruimten die geschikt zouden zijn voor de verkoop van sportartikelen en een ondergeschikte commerciële functie te kunnen omvatten;

Dat deze beperking van 300 m² voor commerciële activiteiten gering blijft in verhouding tot de totale oppervlakte van de site en bijdraagt tot de aantrekkelijkheid van de voorziening waarvan de commerciële functie ondergeschikt is;

Overwegende dat het GBP over het algemeen kleine handelszaken toestaat die een gebruikelijke aanvulling en ondergeschikte activiteit vormen;

Dat de oppervlakte van 200 m² niet in verhouding staat tot de omvang van de voorziening;

Dat het billijker zou zijn om de voorschriften aan te passen door een percentage van de totale oppervlakte vast te stellen;

Besluit:

- De commerciële functie beperken tot 10% van de totale oppervlakte die door het bestaande gebouw wordt ingenomen;

Artikel 16,2, §1, lid 3

Overwegende dat een **reclamant** melding maakt van het verbod om de site in te richten als woonst;

Dat het bovendien, gezien de ligging en de configuratie van de locatie en het huizenblok, niet onredelijk zou zijn om op deze locatie woningen te overwegen, die harmonieus zouden aansluiten bij het twee verdiepingen tellende woongebouw gelegen te Léo Erreralaan 68 (perceel 298C5), de woonhuizen gelegen te Edith Cavellstraat 103A en 103B (percelen 299K3 en 299H3) en het huis dat zou worden opgetrokken te Léo Errerastraat 70 (perceel 298T4), en zou bijdragen tot een rustigere omgeving voor de burens;

Dat in ieder geval moet worden benadrukt dat een dergelijke beperking niet van toepassing zou zijn op de aanvullende woning (voor de conciërge) die verband houdt met de voorzieningen, die vanwege dit aanvullende karakter als een voorziening moet worden beschouwd. De rol van conciërge omvat ook een rol als bewaker ten behoeve van de omwonenden;

Aangezien de woning van een conciërge in deze ruimte gerechtvaardigd is, moet het voorschrift in die zin worden aangepast;

Dat het plan echter niet de creatie van een woning binnen het huizenblok toestaat;

Dat deze 'sterke' bestemming druk uitoefent op de vastgoedmarkt ten nadele van voorzieningen van collectief belang, waarvoor de terreinen schaarser zijn;

Dat de reclamant dan ook de mogelijkheid heeft gehad om een terrein bestemd voor sportvoorzieningen te kopen zonder deze druk op de vastgoedmarkt te ondervinden;

Overwegende dat achteraan op het perceel een voormalig industrieel gebouw werd herbestemd tot overdekt zwembad op het gelijkvloers en woning op de verdieping (stedenbouwkundige vergunning nr. 36044-2004);

Dat de stedenbouwkundige vergunning werd uitgereikt in toepassing van algemene voorschrift 0.10 van het GBP, dat het mogelijk maakt een niet planconform goed een nieuwe bestemming te geven (**0.10**. Gebouwen die vóór 1979 opgetrokken werden, met uitzondering van woongebouwen, en die gedurende een periode van vijf jaar vóór de inwerkingtreding van het op 3 mei 2001 goedgekeurde plan niet in gebruik zijn geweest, kunnen worden verbouwd of gerenoveerd met het oog op hun herexploitatie);

Besluit:

Overwegende dat de bestemmingskaart moet worden gecorrigeerd door een inplantingszone op de afdruk van dit goed aan te geven;

Artikel 16.2. §1

Overwegende dat de **Overlegcommissie** van mening is dat de mogelijke herbestemming van het sportterrein in het midden van het huizenblok moet worden uitgebreid tot alle voorzieningen en niet alleen tot schoolvoorzieningen;

Dat ook voorzieningen voor gezondheidszorg, sociale voorzieningen, culturele voorzieningen en erediensten moeten kunnen worden toegestaan;

Dat voor de definitie van voorziening moet worden verwezen naar de woordenlijst van het GBP;

Dat alleen huisvesting en een aan de zone ondergeschikte commerciële functie kunnen worden toegestaan, in combinatie met de sportzone of een andere voorziening;

Dat de aanwezigheid van een conciërgewoning gerechtvaardigd is;

Besluit:

Dat voorschrift 16.2 moet worden gewijzigd in die zin dat andere soorten voorzieningen worden toegestaan in overeenstemming met het voorschrift van het GBP, met vermelding van criteria voor bepaalde bestemmingen (bijvoorbeeld huisvesting);

Artikel 16.2. §1. Zone van collectief belang A - School

Overwegende dat het **Comité van de Wijk van de Bosveldweg** niet akkoord gaat met de mogelijkheid om een school in het midden van het huizenblok te bouwen, wat geluidsoverlast zou veroorzaken, en verzoekt om alleen de overdekte sportzone te behouden;

Terwijl de bevolking voortdurend groeit;

Dat deze bevolkingsgroei gepaard moet gaan met de creatie van diensten en voorzieningen in de wijk;

Dat de scholen en kinderdagverblijven overvol zijn;

Dat een wijksschool met maximaal één klas per leerjaar de scholen zou ontlasten en tegelijkertijd de kwaliteit van het huizenblok zou vrijwaren;

Dat voor de inrichting van 9 klassen (kleuter- en lagere school) 2.000 m² volstaat, waardoor de inplantingszone kan worden verkleind en het bouwprofiel tot één verdieping kan worden beperkt;

Overwegende dat er ook een tekort is aan scholen voor sociale vorming voor volwassenen;

Overwegende dat het GBP voorzieningen in alle zones toestaat en dat de vestiging van een nieuwe voorziening binnen het huizenblok afhankelijk is van het advies van de overlegcommissie die de eventuele hinder zal beoordelen;

Overwegende dat het **Comité van de Wijk van de Bosveldweg** de nieuwe bestemming als “zone voor collectieve voorzieningen” voor Padel Montjoie in de Edith Cavellstraat en de directe omgeving daarvan ONAANVAARDBAAR acht;

Dat de activiteiten die in dit kader zijn toegestaan (horeca, huisvesting, opslagactiviteiten, ... en vooral de vestiging van een school) een bron van enorme overlast (met name geluidsoverlast) zullen vormen voor alle bewoners van de huizen die aan deze niet onaanzienlijke site grenzen;

Dat het CWB de voorstellen voor de vergroening van de omgeving van de site en het behoud van een overdekte parkeerplaats waardoor het parkeren op straat wordt beperkt, gunstig onthaalt;

Dat het erop aandringt om de nieuwe bestemmingen niet te voorzien;

Dat het **Comité van de Wijk van de Bosveldweg** bijgevolg vraagt om de huidige bestemming als “overdekte sportzone” volledig te handhaven, zonder enige wijziging;

Overwegende dat er **reclamanten** ook gekant zijn tegen de wijziging van de bestemming van de sportzone in een school;

Dat dit type van bestemming op een binnenterrein van huizenblok ernstige geluidshinder veroorzaakt;

Terwijl een school een voorziening van openbaar belang is, die voorrang moet krijgen op particuliere belangen;

Dat het lawaai van de speelplaatsen slechts op bepaalde momenten van de dag wordt geproduceerd, nooit 's avonds;

Dat de omvang van het terrein niet toelaat om een 'grote' school te bouwen;

Besluit:

Overwegende dat het voorschrift moeten worden gewijzigd om de impact van de heropbouw op dit perceel te beperken;

Overwegende dat **reclamanten** melden dat er, in overeenstemming met de beheerder van de padelbanen, achteraan de parking van het sportcentrum twee poorten zijn die toegang geven tot de tuinen van de nummers 66 en 62, waardoor de tuinen voor onderhoud toegankelijk zijn;

Dat deze toegangen moeten worden gehandhaafd;

Terwijl het hier gaat om een onderhandse overeenkomst die geen betrekking heeft op het plan;

Overwegende dat **reclamanten** ook melding maken van geluidsoverlast van de padelbanen door het gebruik van dunne polycarbonaatpanelen;

Dat bij heropbouw bijzondere aandacht moet worden besteed aan geluidsisolatie;

Terwijl de bouwwerken moeten voldoen aan de geluidsnormen (Geluidsordonnantie);

Overwegende dat een **reclamant** meldt dat de Padel Tennis Club Montjoie activiteiten aanbiedt voor tal van sporters, scholieren en buitenschoolse activiteiten in Ukkel;

Artikel 16.2, §2

Overwegende dat een reclamant opmerkt dat artikel 16.2, §2, bepaalt dat bij een wijziging van de bestemming de parkeerzone beperkt is tot “het gebruik van het gebied”, zonder dat het aantal parkeerplaatsen meer dan 20 mag bedragen. Het resterende gedeelte van het gebied moet bestemd zijn voor een ruimte die voor 50% uit volle grond en voor 50% uit doorlaatbaar oppervlak bestaat, toegang niet inbegrepen;

Hij is van mening dat de beperking tot 20 parkeerplaatsen in geval van een wijziging van de bestemming van het gebied niet opportuun is;

Dat bepaalde bestemmingen inderdaad meer plaatsen zouden kunnen vereisen, zonder dat dit afbreuk doet aan de doelstelling om de binnenkant van het gebied te vergroenen;

Dat bovendien voor de exploitatie van een parkeerterrein met meer dan 10 plaatsen een milieuvergunning vereist is;

Dat Leefmilieu Brussel de meest geschikte instantie is om de voor- en nadelen van een dergelijk parkeerterrein te beoordelen en, indien nodig, passende beperkingen vast te stellen. Dat ten slotte, en meer fundamenteel, de milieuvergunning die ons onlangs werd verleend, wel degelijk 30 parkeerplaatsen toestaat en dus de afstemming ervan op de omgeving bevestigt;

Overwegende dat hij derhalve verzoekt om de zone bij een wijziging van de bestemming niet te beperken tot 20 parkeerplaatsen teneinde een flexibiliteit mogelijk te maken die beter beantwoordt aan de specifieke behoeften van de toekomstige voorzieningen, met inachtneming van de milieudoelstellingen;

Terwijl Leefmilieu Brussel van mening is dat de parkeerplaatsen op termijn van de binnenterreinen van huizenblok moeten verdwijnen;

Dat ze geluidsoverlast en lichthinder veroorzaken en een bron van vervuiling vormen in ruimten die omwille van de rust voor zowel de bewoners als de fauna moeten worden beschermd;

16.2, §2. Parking

Overwegende dat het voor de **reclamant**, ter ondersteuning van de horeca, die al economische moeilijkheden heeft gekend, van cruciaal belang is om sportevenementen te kunnen organiseren die een groot publiek aantrekken;

Dat de parking in deze context een belangrijke troef is;

Dat hij hieraan toevoegt dat het helaas zo is dat omwonenden soms zonder toestemming gebruik maken van onze parkeerplaatsen om naar de school Notre-Dame des Champs of het restaurant te gaan of boodschappen te doen;

Dat hij van mening is dat elke beperking van het aantal parkeerplaatsen op ons terrein tot gevolg zou kunnen hebben dat er op straat wordt geparkeerd, wat overlast voor de omwonenden zou veroorzaken;

Dat de dagelijkse verkeersopstoppen bij het openen en sluiten van de school Notre Dame des Champs zich zouden herhalen tijdens de spitsuren van de sportclub;

Terwijl het de verantwoordelijkheid van de reclamant is om indien nodig een slagboom te plaatsen om ongeoorloofd parkeren te voorkomen;

Overwegende dat de **reclamant** daarom een pragmatische aanpak voorstaat en vraagt om het aantal parkeerplaatsen niet onnodig te beperken;

Dat hij echter het idee om de parking te “vergroenen” steunt;

Overwegende dat hij meedeelt dat hij in gesprekken met zijn bureaus over de geluidshinder overigens heeft voorgesteld om bomen aan de rand van het eigendom te planten om een visuele en, in mindere mate, akoestische barrière te creëren;

Terwijl het planten van bomen niet voldoende is om het geluid te verminderen;

Dat indien er sprake is van geluidsoverlast, het ter hoogte van het gebouw is dat de inspanningen geleverd moeten worden;

Overwegende dat de **reclamant** erop wijst dat de andere sportclubs van de Gemeente (Leo en Uccle Sports) over veel meer dan 30 parkeerplaatsen beschikken;

Terwijl deze sportcentra veel groter zijn en dus een groter aantal sporters ontvangen;

Overwegende ten slotte dat het de reclamant buitensporig lijkt om te eisen dat de fietsenstallingen noodzakelijkerwijs onder het gebouw moeten worden voorzien;

Dat zelfs als dat vandaag het geval is en hij deze plaatsen in het gebouw a priori handhaaft, een dergelijke situatie in de toekomst kan veranderen;

Dat vóór 2022 de fietsenstallingen zich buiten het gebouw bevonden en dat hij voor de toekomst zou kunnen overwegen om een fitnessruimte in te richten op de plaats van de huidige fietsenstallingen en deze stallingen dus naar een andere locatie op de parking te verplaatsen;

Overwegende dat de reclamant overigens vaststelt dat fietsenstallingen zijn toegestaan op achteruitbouwstroken en zijdelingse inspringstroken en tuinzones (zie artikelen 19.6 en 20.6);
Terwijl het perceel van de reclamant niet over dergelijke zones beschikt;
Terwijl de kelder momenteel onderbenut is en als opslagruimte dient;
Dat de oppervlakte van de kelder ruimschoots voldoende is om de fietsen te stallen;
Dat de reclamant zich baseert op veronderstellingen die het voorwerp moeten uitmaken van een aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning en eventueel milieuvergunning en moeten worden geanalyseerd in het licht van een goede inrichting van de locatie en de eventuele hinder voor de omwonenden en het milieu;
Overwegende dat de **reclamant** uiteindelijk van mening is dat de beperkingen met betrekking tot het aantal parkeerplaatsen geregeld zouden moeten blijven worden in het kader van de milieuvergunning die kan worden aangepast aan de veranderende omstandigheden ter plaatse;
Dat het hem ongepast lijkt om ze op te nemen in het BBP, dat van nature rigider is en minder gemakkelijk kan mee evolueren met de tijd;
Overwegende dat de klager uiteindelijk van mening is dat de locatie van de parking voor tweewielers niet in het BBP moet worden gespecificeerd teneinde de nodige flexibiliteit te behouden om in te spelen op toekomstige behoeften en de ontwikkelingen op het vlak van vervoersmodi;
Terwijl het BBP een planologisch instrument is dat uitsluitend onder het initiatief van de gemeenten valt;
Dat het de regels voor de ruimtelijke ordening op wijkniveau vastlegt;
Dat het BBP het Gewestelijk Bestemmingsplan aanvult en vervolledigt;
Dat het de gedetailleerde bestemmingen van de verschillende gebieden vastlegt;
Dat het de wijze van grondgebruik regelt en met name de bebouwbare zones en de groene zones afbakt, alsmede de voorschriften die daarop van toepassing zijn;
Dat het bovendien andere maatregelen kan bevatten, zoals aanwijzingen betreffende inplanting en volumes alsook met betrekking tot de esthetiek van de gebouwen en hun omgeving;
Dat het past in de hiërarchie van de normen;
Terwijl het wel degelijk de rol van het BBP is om de bestemmings- en inplantingszones vast te leggen en te bepalen in welke zones het parkeren van fietsen kan worden toegestaan;
Dat het geldende BBP 15 bis de bestemmingen beperkt tot overdekte tennisbanen en dat het GBP het gebied definieert als een gebied voor voorzieningen van collectief belang of van openbare diensten;
Dat de milieuvergunning het aantal plaatsen beperkt tot 30;
Dat is vastgesteld dat dit aantal niet altijd wordt nageleefd, wat een inbreuk vormt;
Dat de zone die voor het parkeren wordt gebruikt veel groter is dan nodig;
Dat de plaatsen niet zijn afgebakend en dat de voertuigen daardoor meer plaats innemen dan nodig;
Overwegende dat het BBP bovendien rekening moet houden met andere aspecten zoals het milieu, het regenwaterbeheer, de biodiversiteit enz.
Overwegende dat een van de doelstellingen van het BBP is om de binnenterreinen van huizenblok te beschermen en te verbeteren;
Dat dit principe van toepassing is op alle percelen van het blok;
Overwegende dat het perceel van het sportcentrum SRL Montjoie Sports volledig verhard is;
Dat de reclamant erkent dat hij het centrum gebruikt voor andere, niet-sportieve activiteiten waarvoor hij een vergoeding ontvangt, en dat het aantal geparkeerde voertuigen niet altijd wordt gerespecteerd;
Overwegende dat het de rol van het BBP is om de zones af te bakenen, met name die van de tuinen, en in het bijzonder om zones met doorlatende grond en beplanting te definiëren;
Dat het ook de mogelijkheid biedt om, indien de activiteit zou worden stopgezet, een buurtvoorziening te installeren;
Dat deze activiteit wordt gemotiveerd door het feit dat de bevolking toeneemt;
Dat het ontwerp van BBP 15 ter beoogt de mogelijke activiteiten op het binnenterrein van huizenblok te beperken en niet voorziet om er de bouw van woningen toe te laten, omdat deze bestemming tot grondspeculatie leidt ten koste van de zogenaamde zwakkere activiteiten;
Dat de reclamant het sportterrein met kennis van zaken heeft aangekocht;
Overwegende dat de **Overlegcommissie** de bestemming van voorzieningen op het binnenterrein van huizenblok ondersteunt en niet wenst dat er huisvesting wordt toegestaan, met uitzondering van een woning die ondergeschikt is aan de hoofdbestemming van de voorziening;
Dat de parking aanzienlijk verkleind zou moeten kunnen worden in functie van de behoeften van eventuele nieuwe bestemmingen op het binnenterrein van huizenblok, die te gepasten tijde door de Overlegcommissie zullen worden beoordeeld;

Overwegende dat volgens **Leefmilieu Brussel** parkeerplaatsen op binnenterreinen van huizenblokken voor reële hinder zorgen; dat de geleidelijke afschaffing ervan duidelijk in het BBP moet worden opgenomen; Overwegende dat de Overlegcommissie van mening is dat alle parkeerplaatsen op binnenterreinen van huizenblokken op termijn moeten verdwijnen;

Dat in geval van een wijziging van de bestemming van de sportzone, de parking aanzienlijk verkleind zou moeten kunnen worden in functie van de behoeften van eventuele nieuwe bestemmingen op het binnenterrein van huizenblok, die te gepasten tijde door de Overlegcommissie zullen worden beoordeeld;

Besluit:

Overwegende dat artikel 16.2, §2, in die zin moet worden gewijzigd;

Artikel 16.2, §3

Overwegende dat een **reclamant** erop wijst dat het ontwerp in geval van afbraak/heropbouw een vermindering van het bouwvolume oplegt, terwijl bepaalde sporten een minimale hoogte van 8 m vereisen; Dat de nieuwe voorschriften het niet mogelijk zouden maken om de huidige voorziening te behouden vanwege de te strenge beperkingen van het bouwvolume;

Dat dit voorschrift moet worden gewijzigd om het bestaande gebouw te kunnen behouden;

Overwegende dat de **Overlegcommissie** van mening is dat de voorgestelde inplantingszone in geval van afbraak van het sportgebouw in het midden van het blok flexibeler moet zijn en moet worden aangegeven door een bezettingspercentage in plaats van een geografische grens;

Overwegende dat is gebleken dat de voorschriften het niet mogelijk maken de bestaande activiteit te behouden;

Dat zij alleen van toepassing zijn in geval van een verandering van bestemming;

Overwegende dat de voorschriften moeten worden aangepast om een sportaccommodatie in termen van hoogte te kunnen heropbouwen;

Besluit:

Overwegende dat het ontwerp moet worden gewijzigd met behoud van dezelfde grondoppervlakte voor een sportbestemming (*huidige ingenomen grondoppervlakte 63%, inclusief weg*);

Overwegende dat de **reclamant** van plan is deze activiteit in de komende jaren voort te zetten;

Overwegende dat volgens voorschrift 16.2, §3, van het schrift met voorschriften het terrein zou kunnen worden omgevormd tot een school;

Dat dit absoluut niet zijn bedoeling is;

Dat hij gebruik wil maken van ruimere reconversiemogelijkheden om aan de behoeften van de gemeenschap tegemoet te komen;

Terwijl de klager een terrein heeft gekocht dat uitsluitend bestemd is voor sport;

Dat deze activiteit wordt voortgezet

Dat het plan voorziet in de mogelijkheid om een school te bouwen met het oog op een eventuele herbestemming indien de sportbestemming zou worden stopgezet;

Dat het plan beoogt een bestemming van openbare diensten op het perceel te handhaven;

Overwegende dat een **reclamant** met betrekking tot artikel 16.2, §3, stelt dat in geval van afbraak/heropbouw of zware verbouwwerken, de inplantingszone en het bouwvolume van het plan nageleefd moeten worden, en dat het ontwerp van bestemmingsplan in dit opzicht vragen oproept met betrekking tot de door het ontwerp van BBP opgelegde inplantingszone;

Overwegende dat hij op onderstaand plan twee soorten blauwe lijnen vaststelt: enerzijds de buitenste blauwe lijnen die overeenkomen met de grenzen van de huidige bebouwing en anderzijds de binnenste blauwe lijnen waarvan wij de betekenis niet begrijpen en die niet worden toegelicht op het plan of in de schriftelijke voorschriften;

Dat indien de inplantingszone afgebakend zou moeten worden door de binnenste blauwe lijnen, de inplantingszone aanzienlijk zou worden verkleind ten opzichte van de bestaande geoorloofde rechts- en feitelijke toestand van het goed;

Dat hij in dat geval niet begrijpt waarom de inplantingszone verkleind zou moeten worden ten opzichte van de huidige toestand; dat een dergelijke verkleining het onmogelijk zou maken om de twee bestaande tennisbanen en de drie padelbanen te behouden;

Dat de wijziging van de inplantingszone van de constructies aan de kant van de Léo Erreralaan ons bovendien niet coherent lijkt, aangezien het plan voorziet dat de constructies R+1+TP op de nummers 68 en 70 (het huis op het nummer 68 is niet aangegeven op het plan) van de Léo Erreralaan ingeplant zijn op de scheidingslijn tussen de percelen en op een hoogte van ten minste 8 m tegen de zijmuur van de sporthal leunen;

Dat het huis op het nr. 68 een groot zwembad op het gelijkvloers heeft, waarvan het water een aanzienlijke druk uitoefent op de mandelige zijmuur. Het voorstel tot wijziging van het bouwvolume zou dan ook een aanzienlijk risico van instabiliteit voor de aangrenzende huizen met zich mee kunnen brengen;

Overwegende dat hij evenmin redenen ziet waarom bij afbraak-heropbouw of zware verbouwwerken het bouwvolume verkleind zou moeten worden ten opzichte van de bestaande toestand die is toegestaan door een stedenbouwkundige vergunning uit 1968;

Dat, indien wij het ontwerp van bestemmingsplan correct interpreteren in het licht van artikel 18.2, § 1 en § 2, de hoogte van de constructies zou worden beperkt tot 6 m (gelijkvloers + 1e verdieping), vermeerderd met 0,5 m voor de acroterie van het platte dak;

Dat deze hoogte echter onvoldoende is voor de meeste voorzieningen;

Dat zodoende bijvoorbeeld voor de bestaande bestemming (padel) een hoogte van 8,5 m zonder obstakels aanbevolen wordt. De aanbevelingen van de SPW Mobilité et Infrastructures kunnen in dit verband als referentie dienen;

Dat door de dragende structuren en de isolatie van het dak toe te voegen, de benodigde hoogte ongeveer 10 m zou bedragen, wat overeenkomt met de hoogte van het bestaande gebouw dat al meer dan 50 jaar bestaat;

Dat andere voorzieningen eveneens een grotere hoogte zouden vereisen dan voorzien in het plan (theater, culturele voorziening, enz.);

Dat wij u daarom verzoeken om de inplantingszone niet te verkleinen en geen lagere bouwhoogte op te leggen dan die van onze bestaande installaties;

Overwegende dat de overlegcommissie van mening is dat de inplantingszone te beperkend is;

Dat deze flexibeler moet zijn om zich aan te passen aan andere bestemmingen en andere soorten architectuur;

Dat zij voorstelt om de inplantingszone te vervangen door een bebouwingspercentage;

Dat de kaart van de bestemmingen in die zin moet worden gewijzigd;

Dat ook de maximale bouwvolumes aangepast moeten worden;

Besluit:

- De inplantingszone vervangen door een bebouwingspercentage;

- De maximale bouwvolumes aanpassen;

- De kaart van de bestemmingen corrigeren;

Artikel 16.3, §2

Overwegende dat een **reclamant** van mening is dat artikel 16.3 §2 duidelijk buitensporige beperkingen bevat;

Dat het artikel bepaalt dat de parkeerzone P in overdruk een parkeergelegenheid voor maximaal 30 motorvoertuigen toelaat, bestemd voor het sportcentrum;

Dat indien de milieuvergunning strikter is, de parkeerzone aangepast moet worden en het resterende gedeelte aan de voorschriften van de tuinzone moet voldoen;

Dat er onder het gebouw een beveiligde parkeerzone voor tweewielers voorzien moet worden (bestaande garage);

Dat bij de creatie van een school de parking bovendien verkleind moet worden naar 10 parkeerplaatsen teneinde een groene speelplaats te kunnen creëren;

Overwegende dat de parking al meer dan 50 jaar bestaat, zoals blijkt uit een foto uit 1977 die beschikbaar is op de website van Bruciel;

Dat de inrichtingen momenteel plaats bieden aan 12 personen die tegelijkertijd op onze 3 padelbanen kunnen spelen en 4 personen die tegelijkertijd op onze 2 tennisbanen kunnen spelen, wat neerkomt op een totaal van 16 spelers;

Dat, rekening houdend met de wisselingen tussen de spelers, de theoretische behoefte zou kunnen oplopen tot 32 parkeerplaatsen;

Dat de werkelijkheid echter genuanceerder is. Overdag geven we groepslessen voor kinderen die vaak worden begeleid door hun ouders die hen brengen en soms ter plaatse op hen wachten. 's Avonds kunnen de lessen voor volwassenen meer dan 4 spelers per baan omvatten, vooral wanneer er een coach aanwezig is;

Bovendien kan onze gemeenschap van bridgers, die vaak minder mobiel is, niet altijd met de fiets of te voet komen;

Overwegende dat in de praktijk 30 parkeerplaatsen meestal voldoende zijn, omdat veel spelers kiezen voor alternatieve vervoersmiddelen zoals de fiets (we hebben een fietsenstalling die plaats biedt aan 12 fietsen en zijn van plan er meer toe te voegen als de vraag toeneemt), te voet komen of de scooter, de motor, de step of het openbaar vervoer nemen, gelet op de tram- en bushaltes in de buurt.

Dat er echter soms meer dan 30 plaatsen nodig zijn;

Dat de reclamant inderdaad ook af en toe evenementen organiseert, zoals verjaardagen, teambuildingactiviteiten, en soms politieke partijen of zelfs de Gemeente ontvangt, zoals in 2023;

Dat in dergelijke gevallen de beschikking over meer dan 30 parkeerplaatsen verkeersopstoppen op de openbare weg kan voorkomen;

Terwijl milieuvergunning nr. 10310/2018 het aantal parkeerplaatsen beperkt tot 30, wat gerechtvaardigd wordt door de sportactiviteit;

Terwijl de bestemming die het BBP 15 bis toewijst, een sportterrein is;

Dat alle andere commerciële activiteiten niet in overeenstemming zijn met de bestemming van de zone;

16.3, §2, lid 3. Fietsenstalling

Overwegende dat de **reclamant** wenst dat er fietsenstallingen gecreëerd kunnen worden buiten het gebouw in de herin te richten zone;

Terwijl het beter is om de fietsen in een overdekte ruimte te stallen;

Dat dit soort stallingen aantrekkelijker zijn voor fietsers;

Artikel 16.3, §3

Overwegende dat een **reclamant** opmerkt dat artikel 16.3, §3, bepaalt dat de aanleg van de parkeerzone de parkeerplaatsen met de nodige wegmarkeringen moet optimaliseren en anderzijds een semi-doorlatende verharding van de parkeerzone moet voorzien;

Dat de eerste eis, betreffende de optimalisering van de parkeerplaatsen, onduidelijk is; dat de reclamant niet begrijpt wat met "optimalisering" wordt bedoeld; dat de situatie momenteel overigens goed functioneert zonder wegmarkeringen en beter is aangepast aan het gebruik van onze parking, waar verschillende voertuigen staan, gaande van kleine elektrische auto's van het type Twizy tot campers, wat een ongelijke voertuigbreedte impliceert; dat er in de praktijk dwars geparkeerd wordt: rechts over een lengte van 58 meter en links over een lengte van 40 meter; dat de parking rechthoekig is en omgeven door een haag. Op basis van een breedte van 280 cm per parkeerplaats, zoals aanbevolen door de Sécurothèque in Wallonië, en rekening houdend met een markering op de grond van 10 cm breed, zouden we 20 auto's aan de rechterkant en 13 aan de linkerkant kunnen parkeren; dat een nooddeur in de padelhal, links achteraan, vrij moet blijven, waardoor het aantal plaatsen aan de linkerkant wordt teruggebracht tot 12. Als een markering op de grond de ruimte zou beperken tot 30 plaatsen, zouden we slechts een ruimte vrij kunnen maken die overeenkomt met 2 plaatsen;

Terwijl zonder markering een vlotte uitgang via de nooddeur niet gegarandeerd is;

Terwijl in het Brussels Gewest de breedte van de parkeerplaatsen doorgaans 2,5 m bedraagt;

Overwegende dat de reclamant meedeelt dat de tennisschool tijdens stages al meer dan 10 jaar een springkasteel opstelt in de eerste hoek rechts van de parking, dat ongeveer 5 meter breed is, wat overeenkomt met de 2 bovengenoemde extra parkeerplaatsen;

Dat aangezien de parkeerplaats bovendien uit aarde en grind bestaat, een markering op de grond veel grotere investeringen zou vergen dan een eenvoudige verfmarkering;

Dat hij daarom voorstelt om de eis van de markering op de grond te heroverwegen, rekening houdend met de diversiteit van de voertuigen en het huidige gebruik van de ruimte, teneinde de nodige flexibiliteit te behouden om aan de uiteenlopende behoeften van onze gebruikers te kunnen voldoen;

Terwijl de afbakening van de parking immers op andere manieren gerealiseerd kan worden dan door markeringen op de grond;

Dat de tent beter in de tuin geplaatst zou kunnen worden;

Overwegende dat de **reclamant** van mening is dat de kwestie van de markeringen op de grond in de milieuvergunning moet blijven worden behandeld en niet in het BBP moet worden opgenomen;

Wat de tweede eis betreft, namelijk het gebruik van een semi-doorlatende verharding, is de reclamant van mening dat deze ongeschikt is voor de centrale zone van een parking, waar voertuigen onder alle omstandigheden moeten kunnen manoeuvreren;

Dat het daarom beter is om te kiezen voor een ondoordringbare verharding die bestand is tegen zware belastingen en minder kans op verzakking biedt;

Dat hij de vorming van kuilen wil voorkomen, zoals die op andere parkings in het Gewest, bijvoorbeeld bij de Brussels Lawn Tennis Club of de Hippodroom van Bosvoorde;

Dat een ondoorlatende bedekking ook waterstagnatie voorkomt en de veiligheid en het comfort bij het manoeuvreren verbetert;

Dat dit al tientallen jaren de bestaande situatie is (en dat de zone een regenwaterafvoer heeft);

Dat de parkeerzone zelf daarentegen kan worden bedekt met een semi-doorlatende bedekking, wat op onze site evenwel al het geval is;

Hij verzoekt derhalve dat de twee vereisten van artikel 16.3, §3, worden geschrapt of op zijn minst worden verduidelijkt in de hierboven voorgestelde zin;

Overwegende dat deze vereisten van het BBP volkomen gerechtvaardigd zijn vanuit het oogpunt van milieu, geluidsoverlast en lichthinder;

Zone van collectief belang - stopcontact

Overwegende dat de **reclamant** overigens een project overweegt om zonnepanelen op het dak van de padelhal te installeren om oplaadpunten tegen een voorkeurstarief voor onze gebruikers van stroom te voorzien;

Dat dit project kan worden uitgebreid naar het publiek, afhankelijk van de evolutie van de elektrificatie van het wagenpark en de parametrisering van de slimme laadpalen;

Terwijl de parkeerplaats niet bestemd is voor het publiek buiten de sportactiviteiten van de club;

Artikel 17. GARAGEZONE

Overwegende dat volgens **Leefmilieu Brussel** de bestaande parkeerplaatsen op het binnenterrein van huizenblok geschrapt moeten worden in geval van herbestemming of afbraak-heropbouw van gebouwen;

Overwegende dat de Overlegcommissie deze mening deelt;

Besluit:

- De bestaande parkeerplaatsen op het binnenterrein van huizenblok schrappen in geval van herbestemming of afbraak-heropbouw van gebouwen;

Artikel 18. BOUWEIGENSCHAPPEN

Overwegende dat het **Comité van de Wijk van de Bosveldweg** van mening is dat de verbouwing of, indien nodig, de heropbouw van de weinige huizen die op het binnenterrein van huizenblok zijn toegestaan, moet worden omkaderd door strenge normen op het vlak van volume en stijl, die zijn afgestemd op het bestaande;

Terwijl de kaart van de bestemmingen duidelijk de bebouwde zones en de toegestane volumes aangeeft;

Dat deze gelijkwaardig zijn aan of dicht bij de huidige toestand liggen;

Terwijl artikel 18. Bouweigenschappen ook betrekking heeft op de woningen op het binnenterrein van huizenblok;

Artikel 18, §1

Overwegende dat een **reclamant** opmerkt dat artikel 18, § 1, bepaalt dat bestaande constructies behouden moeten blijven;

Dat de afbraak ervan enkel mag worden toegestaan als dit gerechtvaardigd kan worden op basis van een analyse, met volgende beoordelingscriteria: enerzijds het al dan niet voorkomen van architecturale en erfgoedkwaliteiten, en anderzijds of het al dan niet structureel mogelijk is om het bestaande gebouw te behouden;

Overwegende dat de reclamant moeite heeft om het verband tussen dit artikel 18 en artikel 4 te begrijpen;

Dat dit laatste artikel de sloopmogelijkheden namelijk beperkt tot gebouwen met ernstige stabiliteitsproblemen; Dat artikel 18 daarentegen twee verschillende voorwaarden stelt voor de afbraak van een bestaande constructie;

Dat wat de eerste voorwaarde van artikel 18 betreft, het duidelijk is dat de afbraak van ons goed niet in het gedrang komt, aangezien het geen bijzondere architecturale of erfgoedkwaliteiten heeft;

Dat wat de tweede voorwaarde betreft, die verband houdt met de structurele mogelijkheid om het bestaande gebouw te behouden, de kwestie echter complexer is;

Dat deze tweede eis duidelijkheid mist;

Dat hij lijkt aan te sluiten bij de voorwaarde vermeld in artikel 4, maar dat aangezien hij niet op dezelfde manier geformuleerd is, het moeilijk is om hier zeker van te zijn;

Besluit:

Overwegende dat de samenhang tussen de voorschriften moet worden verduidelijkt;

Artikel 18.2. Bouwprofielen

Overwegende dat een **reclamant** opmerkt dat artikel 18.2, §6, bepaalt dat voor de zone van collectief belang A de bestaande dakhoogte alleen mag worden verhoogd om de energieprestatie van het gebouw te verbeteren of voor de installatie van een groendak.

Dat de dakbedekking een albedo van bijna 1 moet vertonen en dat de plaatsing van zonnepanelen er is toegestaan.

Dat hij van mening is dat het zinvol zou zijn deze bepaling aan te vullen om de verhoging van het dak tevens toe te staan ter verbetering van de geluidsisolatie, en niet alleen ter verbetering van de energie-efficiëntie; Dat een betere geluidsisolatie namelijk zou kunnen bijdragen tot een vermindering van de geluidsoverlast, waardoor het comfort van de bewoners en de integratie van het gebouw in zijn omgeving zou worden verbeterd;

Dat deze wijziging meer flexibiliteit zou bieden om tegemoet te komen aan de uiteenlopende behoeften van gebouwen in zone van collectief belang A, met inachtneming van de doelstellingen op het gebied van duurzaamheid en milieuprestaties;

Besluit:

Overwegende dat het voorschrift gecorrigeerd moet worden om de thermische en akoestische isolatie van het gebouw mogelijk te maken;

Overwegende dat het **Comité van de Wijk van de Bosveldweg** verheugd is over de bouwprofielbeperkingen die dicht bij de bestaande toestand liggen, begrijpt dat het principe van de V/T bijgevolg niet zinvol is, maar niettemin wenst dat de maximale beperkingen worden gespecificeerd om systematische aanpassingen van de hoogst mogelijke verbouwingen te voorkomen;

Overwegende dat het gewijzigde plan de bebouwde zones verkleint en de hoogtes van de constructies vastlegt zonder een aanzienlijke verhoging te voorzien;

Dat het uitbreidingspotentieel daardoor beperkt is;

Dat iedereen niettemin de vrijheid moet hebben om zijn woning te verbeteren;

Artikel 18.3. Daken

Overwegende dat **reclamanten** van mening zijn dat de dakkapellen duidelijk in onbalans kunnen zijn met de naburige gebouwen;

Dat zij in dat geval niet in hun bouwprofiel mogen worden gehandhaafd;

Dat zij in dat geval kunnen voldoen aan de regels van §5;

Terwijl de aanwezigheid van een groter gebouw niet noodzakelijkerwijs een argument kan zijn om de regels van het BBP niet na te leven;

Dat het begrip 'goede inrichting van de locatie' altijd voorrang heeft en dat dit zal worden onderzocht bij een aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning, waarbij met name rekening wordt gehouden met de kwaliteit van het erfgoed;

Artikel 18.4.2. en 18.4.5. Materialen

Overwegende dat voor het **Comité van de Wijk van de Bosveldweg** de uitvoeringsmaatregelen nauwkeurig moeten zijn zonder buitensporig te zijn;

Dat het in dit verband niet instemt met de voorschriften inzake het verbod op PVC-kozijnen of het verbod op de opsplitsing van percelen, omdat dit onaanvaardbare beperkingen van het eigendomsrecht zou kunnen opleveren;

Dat deze maatregelen ook niet te flexibel mogen zijn en niet ondoeltreffend mogen blijken;

Terwijl de eigenaar de volheid van bevoegdheden heeft, behoudens de beperkingen die worden opgelegd door wetten, reglementen of rechten van derden;

Overwegende dat het **Comité van de Wijk van de Bosveldweg** van mening is dat bepaalde voorschriften gemakkelijk zouden kunnen leiden tot verzoeken om afwijkingen op minder belangrijke punten, zoals het materiaal van kozijnen en borstweringen;

Terwijl juist glazen borstweringen momenteel net niet aanwezig zijn in het huizenblok;

Dat ze vaak worden gebruikt in recente constructies, waardoor de architecturale aanblik van de gevels wordt gebanaliseerd;

Dat PVC wordt gemaakt van aardolie (43%) en zout (57%), wat zeer vervuילend is;

Dat het kan worden beschouwd als een economische en ecologische oplossing (PVC is recyclebaar) en weinig onderhoud vergt, maar dat PVC-profielen zeer gladde en vlakke oppervlakken hebben, waardoor ze niet identiek inwisselbaar zijn met houten kozijnen;

Dat de esthetiek van PVC-profielen het niet mogelijk maakt om het erfgoed tot zijn recht te laten komen;

Dat PVC-profielen meestal breder zijn dan houten profielen, met als nadeel dat er 2-3 cm aan beglaasde breedte verloren gaat;

Dat het vervangen van kozijnen te vaak leidt tot een vermindering van de kwaliteit van de gevels;

Artikel 18.4.2. §8 en 18.4.3. §8. Nestkasten

Overwegende dat **reclamanten** erop wijzen dat het aanbevolen wordt om nestkasten voor gierzwaluwen te plaatsen (die alleen in de zomer komen en die we nog nooit hebben gezien), maar dat er voornamelijk mezen, roodborstjes, eksters, kraaien, merels, spechten, vinken, ... naast duiven en parkieten aangetroffen worden, voor wat de vogels betreft; vervolgens hebben we er ook vossen, eekhoorns, egels (zeer zelden); Terwijl alle soorten nestkasten welkom zijn om beschutting te bieden aan holbewonende soorten (vogels die diepere en gesloten holtes opzoeken om hun eieren in te leggen);

Artikel 19. Achteruitbouwstrook

Overwegende dat voor de **Koninklijke Commissie voor Monumenten en Landschappen** de achteruitbouwstroken een onderdeel vormen van het stedelijk landschap;

Overwegende dat de maatregelen ter bescherming van de achteruitbouwstroken moeten worden versterkt;

Overwegende dat de beschermingsmaatregelen rekening moeten houden met de bescherming en verfraaiing van het kleine erfgoed, zoals heggen, poortjes en dergelijke;

Terwijl de voorschriften reeds in die zin gaan;

Overwegende dat **Leefmilieu Brussel** vraagt dat de achteruitbouwzones voorzien in maatregelen om de ondoordringbaarheid te verminderen, of zelfs in een GRWB-inrichting om het regenwater van de daken langs de voorgevel af te voeren, waarbij, indien nodig, rekening wordt gehouden met een toereikende afstand tot het gebouw (regels van goed vakmanschap beschreven in het vademecum regenwaterbeheer, pagina's 27 tot 29);

Terwijl de Gemeente beschikt over een gemeentelijke verordening betreffende het regenwaterbeheer;

Artikel 19 en 20. Achteruitbouwstrook, zijdelingse inspringstrook en tuinzone

Overwegende dat volgens **Leefmilieu Brussel** elke vorm van parkeren op achteruitbouw- en zijdelingse stroken moet worden verboden;

Overwegende dat volgens **Leefmilieu Brussel** de bestaande parkeerplaatsen op de achteruitbouwstrook geschrapt moeten worden in geval van herbestemming of afbraak-heropbouw van gebouwen;

Overwegende dat de Overlegcommissie deze mening deelt;

Besluit:

Overwegende dat elke vorm van parkeren op achteruitbouw- en zijdelingse stroken verboden moet worden;

Artikel 20. Zijdelingse inspringstrook en tuinzone

Overwegende dat **Leefmilieu Brussel** vraagt dat binnenplaatsen en tuinen zones zijn die geschikt zijn om het regenwater dat door de bestaande bebouwing wordt geproduceerd, geheel of gedeeltelijk op te vangen. Ze moeten daarom worden opgenomen als zones die geschikt zijn voor geïntegreerd regenwaterbeheer en, in geval van uitbreiding van de ondoordringbare oppervlakken, moet er op zijn minst worden voorzien dat het regenwater wordt losgekoppeld van de riolering en wordt beheerd door infiltratie ter hoogte van de binnenplaatsen en tuinen. Gezien de context bijzonder gunstig lijkt voor een geïntegreerd beheer, moet dit ook worden aangemoedigd in geval van ingrijpende renovatie van de bestaande bebouwing, zonder dat dit noodzakelijkerwijs leidt tot een toename van de ondoordringbare oppervlakten;

Terwijl de Gemeente beschikt over een gemeentelijke verordening betreffende het regenwaterbeheer die van toepassing is in alle BBP's;

Artikel 20.4, §3. Terrassen

Overwegende dat **reclamanten** van mening zijn dat, aangezien de achterterrassen beperkt zijn tot 30 m², deze oppervlakte bij een breed huis kan worden vergroot tot 70 m² als het huis even breed is als twee huizen;

Terwijl het doel van het voorschrift is om de oppervlakte van de terrassen te beperken ten gunste van zones in volle grond;

Dat een oppervlakte van 30 m² een comfortabel gebruik van een buitenruimte mogelijk maakt;

Dat er geen reden is om de oppervlakte in het geval van een breed huis te verdubbelen;

Artikel 20.4. §5. Beplante ruimten

Overwegende dat het **Comité van de Wijk van de Bosveldweg** het onredelijk acht om beperkingen op te leggen aan de oppervlakte van gazons, het aanleggen van bloemenweiden, enz.

Terwijl de gevolgen van de klimaatverandering tot een toename van het aantal hittegolven leiden;

Dat is gemeten dat de temperatuur van een gazon veel hoger is dan die van een beplante ruimte;

Dat er een reële noodzaak bestaat om koelte-eilanden te creëren om de biodiversiteit te vergroten;

Dat het beperken van het maaien ook bijdraagt aan de vergroting van de biodiversiteit;

Dat te kort maaien de grassen (de belangrijkste grassoorten in gazons) geleidelijk verzwakt en plaats maakt voor andere planten, die vaak minder gewenst zijn in gazons;

Dat het beperken van het aantal maaibeurten verschillende gunstige gevolgen heeft:

- Het bevordert de biodiversiteit in uw tuin. Het gazon en de bloemen bieden onderdak en voedsel aan tal van dieren (insecten, vogels, hagedissen, padden, enz.).
- Als u het gazon te kort maait, kunnen de planten niet bloeien, wat de bestuiving en dus de verspreiding van de soorten beperkt, waardoor deze geleidelijk aan uit deze gebieden verdwijnen.
- Het gazon en de bloemen zijn zeer nuttig voor de eliminatie van onkruid en bepaalde ziekten. Hoe meer natuurlijke vijanden van muggen er zijn, hoe minder muggen.
- Het houdt de omgeving koel: hoger gras houdt vocht vast en gaat hitte-eilanden tegen.
- Het vermindert de behoefte aan water geven.
- Het gaat bodemerosie tegen. Hoog gras maakt de bodem beter bestand tegen veranderingen. Het beschermt de bodem ook tegen regen die de bodem van voedingsstoffen kan uitwassen.

Dat het schrift met aanbevelingen particulariseren zal helpen bij het beheer van hun buitenruimten;

Artikel 20.4.7. Zwembad

Dat volgens **Leefmilieu Brussel** de volgende punten moeten worden toegevoegd aan de aanleg van zwembaden (in paragraaf 7 van punt 20.4):

- natuurlijke zwembaden verdienen de voorkeur;
- zwembaden mogen niet in de beschermingszone van bomen worden aangelegd;

Terwijl de beschermingszone van bomen niet bebouwd mag worden;

Overwegende dat de Overlegcommissie opmerkt dat de rolluiken van de zwembaden in een lichte kleur zijn uitgevoerd, terwijl het begrip albedo hier niet wordt aanbevolen, omdat de zon de watertemperatuur kan verhogen, waardoor het energieverbruik kan worden verminderd;

Dat het interessanter zou zijn om een donkere kleur voor te stellen om de warmte te absorberen en het gebruik van warmtepompen te beperken;

Dat artikel 20.4 §7 in die zin moet worden gecorrigeerd;

Besluit:

Overwegende dat er donkere rolluiken moeten worden voorzien.

Artikel 20.4.8. Serre, tuinhuis en poolhouse

Overwegende dat volgens **Leefmilieu Brussel** de maximale grondoppervlakte van de tuinhuisen en poolhouses moet worden verminderd van 20 m² naar 10 m² (in paragraaf 8 van punt 20.4);

Overwegende dat volgens **Leefmilieu Brussel** een eis moet worden toegevoegd dat serres op de volle grond moeten worden geplaatst en niet op een betonnen plaat (in paragraaf 8 van punt 20.4);

Besluit:

Overwegende dat er met Leefmilieu Brussel een denkoefening gepland moet worden over de serres, tuinhuisen en poolhouses;

Artikel 21.1. Beschermingszone van bomen

Overwegende dat de **Koninklijke Commissie voor Monumenten en Landschappen** gekant is tegen de afbakening van de beschermingszone van bomen zoals getekend, omdat zij de zone te restrictief acht;

Dat om een optimale bescherming van het bomenerfgoed te garanderen, wat een van de doelstellingen van het BBP is, de Koninklijke Commissie voor Monumenten en Landschappen vraagt om de maatregelen voor de bescherming van bomen uit te breiden tot het hele binnenterrein van huizenblok, dat in zijn geheel een coherente beschermingsregeling verdient;

Dat het huizenblok tal van hoogstammige bomen telt;

Dat het groene erfgoed zich uitstrekt tot buiten deze op de kaart afgebakende zones;

Dat de vegetatie buiten deze beschermingszones verschillende toekomstige bomen omvat die de opmerkelijke bomen van morgen kunnen worden;

Dat zij vreest dat de voorgestelde afbakening zal leiden tot een verkeerde interpretatie of zelfs een averechts effect ten gunste van kap, doordat aan bomen buiten de beschermingszone minder waarde wordt toegekend;

Overwegende dat het volgens haar wenselijk is om:

- De bomen die in de wettelijke en wetenschappelijke inventaris zijn opgenomen, op de kaart van de bestemmingen aan te geven en hun inventarisnummer te vermelden;
- De voorschriften inzake begeleidende maatregelen, zoals het beheer van de randen waarvan de afmetingen moeten worden gespecificeerd, te concretiseren;
- De beschermingsmaatregelen voor de achteruitbouwstroken, die een bepalend element van het stedelijk landschap vormen, te versterken;
- Rekening te houden met het kleine erfgoed (heggen, poortjes, enz.);

Terwijl de inventaris van de bomen in de loop van de tijd zal evolueren;

Dat deze aanduiden op de kaart van de bestemmingen op een bepaald moment verwarring zou kunnen veroorzaken met de inventaris die kan worden bijgewerkt;

Terwijl het BBP niet in de plaats kan komen van de erfgoedordonnantie om de bomen te beschermen;

Dat de wettelijke of wetenschappelijke inventarissen kunnen worden aangevuld met de bomen van de toekomst;

Terwijl het uitbreiden van de beschermingszone van bomen tot het hele binnenterrein van huizenblok zou neerkomen op het vastleggen van het gebruik van de tuinen en het verbieden van alle constructies, aangezien de zone non-aedificandi is;

Overwegende dat de overlegcommissie de noodzaak beoogt van het behoud van de centrale delen van het huizenblok met een groot aantal bomen door middel van een 'non-aedificandi' zone waar de bomen gehandhaafd moeten worden;

Dat aan de opmerking van de KCML over de omvang van de bescherming van de binnenterreinen van huizenblok dan ook tegemoetgekomen kan worden door middel van een beschermingszone van bomen voor de rest van de tuinen in te stellen teneinde de bomen van de toekomst te vrijwaren;

Overwegende dat artikel 20 Zijdelingse inspringstroken en tuinzones moet worden gewijzigd in de zin van het behoud van de bestaande bomen en de toekomstige bomen;

Overwegende dat er voor de KCML een nieuwe non-aedificandi zone moet worden gecreëerd om de bestaande bomen in het hart van het blok te behouden;

Overwegende dat het begrip 'rand' moet worden gepreciseerd, zodat ook cijfergegevens over de afmetingen ervan worden opgenomen;

Overwegende dat het huizenblok volgens de **Overlegcommissie** elementen bevat die bevorderlijk zijn voor de biodiversiteit: opmerkelijke bomen, waterpartijen, natuurlijke ontwikkeling van de vegetatie, een zekere doorlatendheid van het huizenblok met openingen in het bouwfront;

Dat het huizenblok tussen het Montjoiepark en het Brugmannpark ligt en dat dit ontwerp de doorgang van kleine fauna en de groene continuïteit met de aangrenzende zones bevordert;

Overwegende dat de overlegcommissie bezorgd is dat de bomen buiten de beschermingszone van bomen met minder waarde behandeld zullen worden;

Besluit:

Overwegende dat het noodzakelijk is het hele huizenblok te beschermen door voorschrift 20 van de tuinzone te versterken om de bomen te beschermen en tegelijkertijd nevenconstructies toe te staan;

Artikel 21.2.1. Aan te leggen zone

Overwegende dat een **reclamant** van mening is dat het bestemmingsplan voor de parking bepaalde elementaire veiligheidsvoorschriften negeert;

Dat het tracé van de toegangsweg tot onze parking, zoals aangegeven op het bestemmingsplan, geen rekening houdt met bepaalde essentiële veiligheidsregels;

Dat de reclamant helaas soms ambulances moet ontvangen op de parking vanwege verwondingen in verband met padel/tennis, die soms een medische evacuatie vereisen;

Dat het bovendien van cruciaal belang is om te garanderen dat een brandweerwagen gemakkelijk kan manoeuvreren;

Overwegende dat de huidige ingang bijzonder smal is en dat de in het voorgestelde bestemmingsplan voorziene draaihoek gebruikers in gevaar zou kunnen brengen in geval van nood, zoals een verwonding of brand;

Dat wanneer er werkzaamheden uitgevoerd moeten worden, zoals het vervangen van padelbanen die een beperkte levensduur hebben, de toegang voor vrachtwagens moet worden gehandhaafd;

Dat dit ook geldt voor isolatiewerkzaamheden, reparaties en de installatie van zonnepanelen op het dak, waarvoor vrachtwagens toegang moeten hebben;

Overwegende dat het ook belangrijk is dat auto's elkaar kunnen passeren, aangezien de gebruikers van de banen elk uur of om het anderhalf uur wisselen;

Dat de zijdelingse inspringstrook en de tuinzone aan de rechterkant van de toegangsweg, bij het binnenrijden van ons terrein, momenteel worden gebruikt door uitrijdende auto's om te wachten tot de binnenrijdende auto's zijn gepasseerd;

Overwegende ten slotte dat het plan geen rekening houdt met de overdekte fietsenstalling links bij het betreden van het terrein, die door de voorgestelde vergroening ontoegankelijk zou worden.

Overwegende dat de horecapartner ook toegang tot deze zone binnen het gebouw nodig heeft om zijn leveringen te lossen;

Dat het daarom essentieel is dat de ruimte links en rechts van de toegangsweg bij het oprijden van de parking toegankelijk blijft voor voertuigen en dus wordt opgenomen in de heraan te leggen zone (toegangsweg);

Overwegende dat de **reclamant** van mening is dat het voorstel voor vergroening langs de muur van de sporthal geen rekening houdt met de nooduitgang van de padelhal achteraan links;

Dat ook de toegang tot de regenwatertank en de dakgoot, die regelmatig verstopt raakt door bladeren van omliggende bomen, mogelijk moet blijven;

Dat de reclamant bij wijze van conclusie vraagt dat de zijdelingse inspringstrook en de tuinzone uitsluitend zouden worden voorzien aan de rand van het eigendom (langs de eigendomsgrenzen) en dat de rest van de site zou worden opgenomen in de heraan te leggen zone;

Terwijl de groenzone langs de gevel niet de aanplanting van een ondoordringbaar struikgewas vereist;

Dat de reclamant de locatie kan inrichten met behoud van de toegang tot de dakgoten en de regenwatertank;

Artikel 21.2.3.

Overwegende dat volgens **Leefmilieu Brussel** de ontharding van de bodem van de parking moet worden aangemoedigd door een punt toe te voegen aan punt 21.2.3;

Terwijl het voorschrift aan deze doelstelling voldoet door beplanting verplicht te stellen en de oppervlakte van de parking te beperken;

Overwegende dat een **reclamant** opmerkt dat deze bepaling voorschrijft dat bij de aanleg van de zone van collectief belang A het volgende moet worden nageleefd:

- een landschapsparking aanleggen, bomen planten die schaduw creëren, de bomen omringen met lagere gelaagdheden,
- rondom de parking, een rand creëren naar de omliggende tuinen, bestaande uit lage en middelhoge gelaagdheden, om een natuurlijke transitie tussen de percelen te verkrijgen,
- langsheen de gevels het aanplanten van hagen voortzetten.

Overwegende dat deze aanleg- en beplantingsverplichtingen volgens hem betrekking moeten hebben op de groene strook (die de zijdelingse inspringstrook en de tuinzone vormt) en niet op de heraan te leggen zone (aangegeven in het geel);

Zoals hierboven uiteengezet, is hij in principe voorstander van het aanplanten van bomen in de zijdelingse inspringstrook en de tuinzone (langs de eigendomsgrenzen), op voorwaarde dat de kosten redelijk blijven (ervan uitgaande dat de Gemeente niet financieel bijdraagt aan de ondersteuning van haar beleid);

Er zij op gewezen dat in de huidige situatie er al 3 à 4 m hoge scheidingshagen zijn aangeplant langs de rand van de percelen 299Y2, langs het hele terrein vanaf de ingang aan de Edith Cavellstraat tot aan het einde van het perceel dat grenst aan de percelen 299Y2, 299Y000, 298D5, 298H2 en 298V2;

Dat de hoogte van deze hagen, zoals gewenst door de burens, ertoe leidt dat ze op sommige plaatsen bijna 2 m breed zijn, waardoor ze al aanzienlijk bijdragen aan de vergroening van de site;

Dat bovendien aan de voet van deze hagen op sommige plaatsen al meer dan een meter breed gras en winterharde planten groeien;

Dat, zoals hierboven aangegeven, de verlenging van de haag langs de gevel, op de zijdelingse inspringstrook en de tuinzone, niet verenigbaar is met het bestaan van de nooddeur links achteraan, de noodzaak om toegang te hebben tot de regenwatertank en de noodzaak om toegang te hebben tot de dakgoten om deze in de herfst te reinigen;

Overwegende dat de reclamant bij wijze van conclusie verzoekt dat deze bepaling geen verplichtingen inzake landschapsinrichting en beplanting voor de heraan te leggen zone oplegt, maar wel voor de zijdelingse inspringstrook en de tuinzone;

Dat wat deze laatste zone betreft, wij vragen dat de bestaande hagen worden behouden en dat er geen strook wordt aangelegd naar de aangrenzende tuinen, en dat de verlenging van de haag langs de linkergevel niet wordt opgelegd om de toegang tot de nooduitgang, de regenwatertank en de dakgoten voor onderhoud te behouden;

Overwegende dat de KCML en de Overlegcommissie verzoeken om de bescherming van het binnenterrein van huizenblok te herzien;

Artikel 21.2.4. Verlichting zone A

Overwegende dat een **reclamant** opmerkt dat artikel 21.2. 4 bepaalt dat in de zone verlichting wordt toegestaan, op voorwaarde dat deze laag blijft (maximaal 30 cm), geactiveerd wordt door een bewegingssensor, een kleurtemperatuur heeft van maximaal 2700K, naar beneden is gericht, en alleen langs de eigenlijke toegangswegen wordt geplaatst;

Dat hij sinds 2022 de grote halogeenspots die permanent brandden, heeft vervangen door 3 ledlampen met schemersensor en bewegingsdetectie;

Dat deze spots naar beneden zijn gericht;

Dat hij ze heeft geplaatst op verzoek van zijn klanten, en met name van zijn vrouwelijke klanten, die zich onveilig voelden op de parking;

Dat het om voor de hand liggende veiligheidsredenen belangrijk is dat ze de parkeerplaatsen verlichten en niet alleen de toegangswegen tot de parkeerplaats;

Bij wijze van conclusie dat de **reclamant** van mening is dat hij de bestaande spots weliswaar nog verder naar beneden zou kunnen kantelen, maar dat de veiligheid van de parkeerplaatsgebruikers moet worden gewaarborgd en dat de verlichting dus ook de parkeerplaatsen moet verlichten;

Terwijl de buitenverlichting de nachtelijke fauna niet mag verstoren;

Dat de verlichting moet worden voorzien van bewegingsdetectie en lampen van maximaal 2700K;

Artikel 22. Wegen en openbare ruimtes

Overwegende dat **Leefmilieu Brussel** vraagt dat de combinatie van oplossingen voor het waterbeheer in de openbare ruimte het mogelijk moet maken om een doelstelling voor het beheer van een honderdjarige regenval (TR100) te bereiken; dat deze ambitie moet worden opgenomen in het BBP;

Overwegende dat dit soort voorschriften moet worden opgenomen in de gemeentelijke verordening;

Artikel 22.4. Boomspiegels

Overwegende dat het **Comité van de Wijk van de Bosveldweg** de uitbreiding van de boomspiegels aanmoedigt, maar vraagt om het behoud van de parkeerplaatsen;

Terwijl de afmetingen van de boomspiegels geen invloed hebben op de parkeercapaciteit op de openbare weg;

Dat de trottoirs in de Léo Errerastraat breed genoeg zijn om tussen de stoeprand en de boomspiegels ruimte te laten voor voetgangers;

Overwegende dat **reclamanten** van mening zijn dat het onderhoud van de boomspiegels een verantwoordelijkheid kan zijn van de betrokken omwonenden (aangezien het onderhoud ervan door de Gemeente te duur is);

Voetpaden

Overwegende dat voor het **Comité van de Wijk van de Bosveldweg** de herstelling van de voetpaden prioriteit moet krijgen; dat deze zeer druk worden gebruikt vanwege de aanwezigheid van de voorzieningen in de buurt;

Dat het ook vraagt dat er op regelmatig intervallen bankjes worden geplaatst;

Overwegende dat reclamanten wensen dat de herstelling van de voetpaden met esthetische rechthoekige straatstenen gebeurt; dat deze stabiel zijn dan straatstenen met een onregelmatig oppervlak, die regelmatig loskomen; dat het opportuun zou zijn om de mening van de omwonenden te vragen;

Artikel 22.4. Aan te leggen zone

Overwegende dat de **Koninklijke Commissie voor Monumenten en Landschappen** het belang benadrukt van het behoud van de landschappelijke kwaliteiten van openbare ruimten op basis van een goede kennis van de locatie;

Dat ze vraagt om in de voorschriften waarborgen op dit vlak op te nemen, met name voor de Léo Erreralaan, de Adolphe Dupuichlaan en het kruispunt in de buurt van het huis Van Buuren;

Dat de **Koninklijke Commissie voor Monumenten en Landschappen** in dit verband verwijst naar haar fiche nr. 1;

Terwijl de voorschriften voldoen aan de doelstellingen die zijn opgenomen in de thematische fiche van de Koninklijke Commissie voor Monumenten en Landschappen met betrekking tot wegen;

Dat de aanpassingen daadwerkelijk moeten aansluiten bij een architecturaal en landschappelijk project dat gericht is op een vermindering van het energieverbruik, een verhoging van het comfort van de gebruikers en de kwaliteit van de bebouwing, alsook op zachte en rustige mobiliteit;

Dat de bestaande wegen niet noodzakelijk aan deze doelstellingen voldoen, met name gezien de omvang van de gemacadamiseerde oppervlakten;

AANLEG VAN DE OMGEVING

Overwegende dat een **reclamant** voorstander is van alles wat betrekking heeft op de bescherming van de groene zone, de nieuwe aanplantingen, het herstel van de voetpaden, de verbetering van de omgeving en de beperking van de druk op de vastgoedmarkt;

Artikel 22. Aanleg van de wegen

Overwegende dat volgens **Leefmilieu Brussel** de aanleg van de wegen vaak wordt beperkt door technische vereisten of wijzigingen die de perimeter van een BBP overschrijden, en dat het plan slechts een deel van het totale wegennet vermeldt;

Dat het zinvol zou zijn om algemene voorschriften te voorzien voor alle wegen van het BBP, waarbij de prioriteit voor bepaalde weggedeelten wordt benadrukt;

Terwijl het beheer van de wegen ook afhangt van de prioriteiten van het gemeentelijk mobiliteitsplan;

Wortels

Overwegende dat **Leefmilieu Brussel** vraagt om een eis toe te voegen inzake de bescherming van de volledige wortelzone van de te behouden bomen tijdens de hele fase van de werken (in paragraaf 1 van artikel 8);

Terwijl de bescherming van de wortels wordt vermeld in de bouwplaatsvoorwaarden;

Artikel 22. Voetpaden

Overwegende dat voor het **Comité van de Wijk van de Bosveldweg** de herstelling van de voetpaden prioriteit moet krijgen; dat deze zeer druk worden gebruikt vanwege de aanwezigheid van de voorzieningen in de buurt;

Dat het ook vraagt dat er op regelmatig intervallen bankjes worden geplaatst;

Overwegende dat **reclamanten** wensen dat de herstelling van de voetpaden met esthetische rechthoekige straatstenen gebeurt; dat deze stabiel zijn dan straatstenen met een onregelmatig oppervlak, die regelmatig loskomen;

Dat het opportuun zou zijn om de mening van de omwonenden te vragen;

Artikel 22.5. Regenwaterbeheer

Overwegende dat volgens **Leefmilieu Brussel** wegen en openbare ruimten een ambitieus geïntegreerd regenwaterbeheer moeten toepassen dat berekend is op een regenval die eens in de 100 jaar voorkomt;

Terwijl voorschrift 22.5 het volgende bepaalt:

“In volgorde van voorrang gebeurt deze lozing naar:

- 1° het hydrografische netwerk;
- 2° een nabijgelegen open ruimte met voldoende opvang- of infiltratiecapaciteit;
- 3° een gescheiden rioleringsstelsel;
- 4° de riolering.”;

Artikel 22.5. Aanleg van de wegen

Overwegende dat de **reclamanten** als aanvulling op de aanbevelingen de volgende details voorstellen:

- precisering van de aanbevolen inheemse boomsoorten, struiken, enz.;

- informatie over de wateropslag aan de voet van bomen (boomkuilen, regenbomen) langs de openbare weg?

- is het denkbaar om straten te beplanten met verschillende boomsoorten, dicht bij elkaar, want vandaag is alles in elke straat identiek

- wat met ‘witte’ daken die de warmte-invoer verminderen;

Overwegende dat de waterdichting van platte daken een lichte kleur moet hebben om oververhitting te voorkomen;

Dat er witte bekledingen, of zelfs witte verfsoorten bestaan die geschikt zijn voor dit type bekleding;

Dat bij wijze van voorbeeld de stad New York sinds 2009 begonnen is met het schilderen van platte daken om de gevolgen van hittegolven te verminderen en het gebruik van airconditioning te beperken;

Artikel 22.5.2. Léo Erreralaan

Overwegende dat een reclamant de bereidheid om de bomen in de Erreralaan te vervangen op prijs stelt en dat bomen met bloemen welkom zouden zijn;

Dat de voetpaden gevaarlijk zijn en hersteld moeten worden;

Dat de laadpalen parkeerplaatsen doen verdwijnen;

Dat ook de voetpaden in de Roberts Joneslaan hersteld moeten worden;

Overwegende dat het plan inderdaad voorziet in de heraanleg van de Léo Erreralaan, de voetpaden, de uitbreiding van de boomspiegels, enz.;

Artikel 22.5.4. Roberts Jonesstraat

Overwegende dat het **Comité van de Wijk van de Bosveldweg** zich afvraagt of het wenselijk is om de Roberts Jonesstraat te versmallen;

Dat het vraagt om meer ruimte voor fietsers te voorzien op de weg;

Overwegende dat het plan tot doel heeft de breedte van eenrichtingswegen te beperken tot 3,5 m (Roberts Jonesstraat) om de inrichting aan te passen aan het comfort van alle weggebruikers;

Overwegende dat **reclamanten** verbaasd zijn dat de Roberts Jonesstraat niet als 'heraan te leggen' wordt vermeld, aangezien de verkeersproblemen als gevolg van de school de toegang voor omwonenden bemoeilijken;

Overwegende dat de heraan te leggen zones zijn bepaald door het College van Burgemeester en Schepenen en dat er geen reden is om dit besluit hier te wijzigen;

Artikel 23. Openbare verlichting

Overwegende dat het **Comité van de Wijk van de Bosveldweg** van mening is dat het verminderen van de openbare verlichting vanaf 22.00 uur om veiligheidsredenen niet opportuun is;

Overwegende dat reclamanten voorstander zijn van een vermindering van de lichtsterkte van de straatlantaarns na 22 uur, zonder de veiligheid in het gedrang te brengen, om de nachtelijke fauna en de gemeentelijke financiën te sparen;

Overwegende dat de tijdsbeperking niet onder de bevoegdheid van het BBP valt en bijgevolg moet worden ingetrokken;

Overwegende dat de fauna te lijden heeft onder te veel verlichting, waardoor ze haar natuurlijke dag-nachtritme niet kan volgen;

Overwegende dat de toegepaste technologieën (bewegingsdetectoren, timers, dimschakelaars, enz.) rekening moeten houden met de milieudimensie;

Besluit:

- De tijdsbeperking schrappen, aangezien deze niet onder de bevoegdheid van het BBP valt;

- De toegepaste technologieën (bewegingsdetectoren, timers, dimschakelaars, enz.) moeten rekening houden met de milieudimensie;

KAARTEN

Kaart van de bestaande rechtstoestand

Overwegende dat de **Koninklijke Commissie voor Monumenten en Landschappen** een materiële fout heeft vastgesteld op de kaart met de bomen die zijn opgenomen in de wetenschappelijke en wettelijke inventaris;

Besluit:

Dat de legendes omgedraaid moeten worden;

Kaart van de bestemmingen

Overwegende dat de **Overlegcommissie** een materiële fout heeft vastgesteld op de kaart van de bestemmingen;

Dat op het nummer 68 van de Léo Erreralaan het huis ontbreekt dat op het binnenterrein van huizenblok achteraan het perceel ligt, grenzend aan het sportgebouw;

Dat de kaart van de bestemmingen daarom een inplantingszone moet omvatten op de plaats van dit huis, aangezien het huis een stedenbouwkundige vergunning heeft gekregen in toepassing van voorschrift 0.10 van het GBP;

Andere: Edith Cavellstraat 105-107

Overwegende dat het **Comité van de Wijk van de Bosveldweg** de afgifte van de vergunning voor de Edith Cavellstraat 105-107 betreurt, die betrekking heeft op de sloop van de villa voor de bouw van een appartementsgebouw;

Terwijl de procedure voor deze vergunning werd uitgevoerd vóór de wijziging van het plan en de vergunning werd afgeleverd met herstel van een tuinzone tussen de twee constructies, door de afschaffing van de handelsactiviteit, wat beantwoordt aan de doelstelling van het BBP om zichtassen en doorgangen voor kleine dieren te behouden;

Dat de vergunningverlenende instantie zich niet kan beroepen op een wijziging van het plan om de beslissing uit te stellen of veel restrictiever te zijn dan het plan;

De Overlegcommissie brengt een niet-unaniem voorwaardelijk POSITIEF advies uit in aanwezigheid van een vertegenwoordiger van de gemachtigde ambtenaar, onder de volgende voorwaarden:

De Gemeente Ukkel onthoudt zich.

AFWIJKING:

- Afzien van de afwijking van het GBP en geeft Perspective de opdracht om deze problematiek mee te nemen in haar overwegingen bij de wijziging van het GBP;
- Schrappen van de definitie van professionele activiteit ondergeschikt aan het verblijf uit de woordenlijst, aangezien het algemene voorschrift 0.12 van het GBP dan van toepassing blijft;

'Diagnose'-RAPPORT:

- Toevoegen van het huis achteraan het perceel van het nr. 68 in de Léo Erreralaan;

PLAN VAN DE BESTAANDE RECHTSTOESTAND:

- Verbeteren van de materiële fout op de kaart met de bomen die zijn opgenomen in de wetenschappelijke en wettelijke inventaris: de legendes moeten worden omgedraaid;
- Toevoegen van het huis achteraan het perceel van het nr. 68 in de Léo Erreralaan;

SCHRIFT VAN DE SCHRIFTELIJKE VOORSCHRIFTEN:

Verplaatsen van alle doelstellingen van de voorschriften naar het algemene deel "doelstellingen" van het schrift (pagina 6);

Artikel 4:

- Omkaderen van de mogelijke bestemmingen en hierbij uitsluiten van hoofdbewoning;

Artikel 4, §2:

- Verduidelijken van de samenhang tussen artikel 4, §2, en 18, §1, met betrekking tot de afbraakwerken;

Artikel 6, §1:

- Herzien van de maximale diepte van ondergrondse constructies voor ondiepe percelen;

Artikel 7.1, §1:

- Voorzien van alle stallingen in een bebouwd volume dat geïntegreerd is in het bestaande gebouw;

Artikel 9.1, §2:

- Verduidelijken van de voorschriften met betrekking tot de bedekking van de berijdbare toegangswegen en parkeerplaatsen;

Artikel 12, §2:

- Aan te passen aan het specifieke geval van de sportclub;

Artikels 13.2, §2, en 14.2. §2:

- De definitie van "co-living" in de woordenlijst verduidelijken, eventueel door te verwijzen naar documenten die door het Gewest zijn opgesteld, evenals de definitie van toeristische accommodatie;
- Overwegen om een regelgevend kader uit te werken om de inrichting van woningen van het 'co-living'-type te "beheersen" in plaats van deze te verbieden;

Artikel 16.2. §1:

- Te wijzigen in die zin dat andere soorten voorzieningen worden toegestaan in overeenstemming met het voorschrift van het GBP, met vermelding van criteria voor bepaalde bestemmingen (bijvoorbeeld huisvesting);
- De commerciële functie beperken tot 10% van de totale oppervlakte die door het bestaande gebouw wordt ingenomen;

Artikel 16.2, §2:

- Te wijzigen door er rekening mee te houden dat in geval van een wijziging van de bestemming van de sportzone, de parking aanzienlijk verkleind zou moeten kunnen worden in functie van de behoeften van eventuele nieuwe bestemmingen op het binnenterrein van huizenblok;

Artikel 16.2, §3:

- Vaststellen van een maximaal bebouwingspercentage in geval van afbraak/heropbouw op de plaats van de momenteel in het plan bepaalde inplantingszone;
- Herzien van de maximale bouwvolumes om de continuïteit van de sportactiviteiten mogelijk te maken;

Artikels 17, 19 en 20:

- De bestaande parkeerplaatsen op het binnenterrein van huizenblok, in de garagezone en in de achteruitbouwstrook schrappen in geval van herbestemming of afbraak-heropbouw van gebouwen;

Artikel 18.2:

- Te corrigeren om thermische en akoestische isolatie van het gebouw mogelijk te maken;

Artikel 20:

- Wijzigen van het voorschrift om de bomen in de tuinzone te beschermen en tegelijkertijd nevenconstructies buiten de non-aedificandi zone toe te staan;

Artikel 20.4. §7 :

- Wijzigen van de rolluiken van de zwembaden in een donkere kleur om de warmte te absorberen en het gebruik van warmtepompen te beperken;

Artikel 20.4. § 8:

- Plannen van een denkoefening met Leefmilieu Brussel over de serres, tuinhuisen en poolhouses;

Artikel 21.1. :

- Wijzigen van de beschermingszone van bomen in een non-aedificandi zone en invoeren van een beschermingszone van bomen voor de rest van het binnenterrein van huizenblok door het voorschrift te wijzigen om nevenconstructies toe te staan;

Artikel 21.2.3:

- Herzien van de bescherming van het binnenterrein van huizenblok;

Artikel 23.2:

- Vervangen van de te precieze technologische aanwijzingen door: *de toegepaste technologieën (bewegingsdetectoren, timers, dimschakelaars, enz.) moeten rekening houden met de milieudimensie;*

KAART VAN DE BESTEMMINGEN:

- Toevoegen van het huis achteraan het perceel van het nr. 68 in de Léo Erreralaan;
- Schrappen van de inplantingszone in geval van afbraak/heropbouw in zone van sportvoorzieningen en deze vervangen door een maximaal bebouwingspercentage;
- Aanpassen van de maximale bouwvolumes van de voorzieningen in zone A.