

Séance du 21 janvier 2026 / Zitting van 21 januari 2026

ORDRE DU JOUR/DAGORDE

Avis reporté de la CC du 11/12/2025 - Uniquement pour avis de la CC à HUIS CLOS :

- 1) 235/25 - Projet de modification du Plan Particulier d'Affectation du sol (P.P.A.S.) n°15bis
235/25 - Ontwerpswijziging van Bijzonder Bestemmingsplan (B.B.P.) nr15bis
-

- 2) 300/25 – Demande de permis d'urbanisme n°16-48.411-2025
Situation : Chaussée de Waterloo 1002-1004
Demandeur : Monsieur Alexandre Karl
(Aménager un logement dans le volume du bâtiment arrière et maintenir le commerce automobile à l'avant)
-

Uniquement pour avis de la CC :

- 3) - Demande de permis d'urbanisme n°16-48.444-2025
Situation : Avenue Montjoie 169-171
Demandeur : A.C.P. des copropriétaires Park Kennedy - M Jean-Philippe de Foy
(Remplacer les garde-corps des balcons du bloc B)
-

- 4) 299/25 – Demande de permis d'urbanisme n°16-47.893-2024 (art.126/1)
Situation : Chaussée de Waterloo 1076-1078
Demandeur : S.R.L. MAJ DESIGN & BUILD - Monsieur Marvin Bael
(Démolir une maison unifamiliale et un garage en fond de parcelle, construire un immeuble de rapport comprenant 1 commerce et 9 unités de logements, ainsi que 11 emplacements de stationnement (voitures) et 20 vélos - projet modifié en application de l'article 126/1 du CoBAT)

- 5) 301/25 – Demande de permis d'urbanisme n°16-48.405-2025
Situation : Avenue Bonaparte 67
Demandeur : Monsieur Arnaud Dupuis
(Transformer et étendre une maison unifamiliale)

- 6) 298/25 – Demande de permis d'urbanisme n°16-48.419-2025
Situation : Rue Edith Cavell 218
Demandeur : S.A. DE HOEF 1627 et S.R.L. KING CLADY
- Monsieur Maxime Dubocquet
(Rénover et transformer la toiture d'un bâtiment accueillant un restaurant (ajout d'un volume de liaison), percer une nouvelle baie de fenêtre en façade arrière (du bâtiment principal) et réaménager l'ensemble des lieux)
-

Uniquement pour avis de la CC :

- 7) - Demande de permis d'urbanisme n°16-48.391-2025
Situation : Rue Gabrielle 106
Demandeur : Madame Elena Montani
(Créer une extension au rez-de-chaussée arrière et mettre en conformité l'extension réalisée au 1^{er} étage)
-

8) 297/25 – Demande de permis d'urbanisme n°16-48.342-2025

Situation : Avenue du Lycée Français 19

Demandeur : Monsieur Jean-Philippe Terrasa

(Mettre en conformité la création d'une chambre en demi sous-sol et des aménagements extérieurs en zone latérale et créer des aménagements extérieurs en zone de cours et jardin d'une maison unifamiliale)

Avis reporté de la CC du 07/01/2026 - Uniquement pour avis de la CC à HUIS CLOS :

9) 285/25 – Demande de permis d'urbanisme n°16-48081-2025 - IK

Situation : Vieille rue du Moulin 142

Demandeur : Monsieur Pierre-Paul Wahl et Madame Justine Dubois

(Rénover et étendre une maison unifamiliale)

- Fin de séance/Einde zitting

Gemeente Ukkel - dienst Stedenbouw

Overlegcommissie

Zitting van 21/01/2026

Onderwerp nr. 01

Onderzoek nr. 235/2025

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

Voorwerp: Ontwerp van wijziging van Bijzonder Bestemmingsplan (BBP) 15bis

ADVIES

Gelet op de beslissing van de gemeenteraad in zitting van 22 juni 2023 om BBP 15bis te wijzigen, gelegen tussen de Montjoielaan, de Léo Erreralaan, de Edith Cavellstraat en de Roberts Jonesstraat;

Gelet op het advies van de Overlegcommissie van 9 april 2025;

Opmerkingen en/of klachten aangekomen bij het bestuur

Gelet op het proces-verbaal van afsluiting van het onderzoek opgesteld door het college van burgemeester en schepenen overeenkomstig artikel 150 van de voornoemde ordonnantie, waaruit blijkt dat er binnen de termijn 2 bezwaarschriften van Ukkelse verenigingen en 8 bezwaarschriften of opmerkingen van buurtbewoners ingediend werden;

Dat er geen enkele mondelinge reactie (die uitgeschreven werd door het gemeentebestuur) geformuleerd werd;

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

Gelet op het besluit van de Executieve van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest 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 milieu;

Gelet op de vraag van de gemachtigde ambtenaar, die het advies van de commissie vraagt in toepassing van het artikel van het voornoemde wetboek;

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

Gelet op de vraag tot advies over de noodzaak om een effectenrapport op te stellen aan Leefmilieu Brussel van 4 juli 2023;

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

Gelet op het advies van Leefmilieu Brussel van 7 augustus 2023 over de niet-noodzaak om een milieueffectenrapport op te stellen;

Gelet op het advies van Leefmilieu Brussel van 10 juni 2025 over de niet-noodzaak om een milieueffectenrapport op te stellen, ingevolge het advies van de Overlegcommissie van 9 april 2025;

Gelet op de beslissing van de gemeenteraad in zitting van 16 oktober 2025 om het tweede ontwerp van plan vast te leggen en het college van burgemeester en schepenen ermee te belasten het te onderwerpen aan het openbaar onderzoek;

Gelet op de documenten die onderworpen werden aan het openbaar onderzoek en geraadpleegd konden 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;

De plannen:

- Het liggingsplan;
- Het plan van de bestaande rechtstoestand;
- Het plan van de bestaande feitelijke toestand;
- Het bestemmingsplan;

De bestemmingen:

- De kaart van de bestemmingen;
- Het schrift met de aanbevelingen;

Gelet op de vragen tot advies aan de instanties gericht aan Perspective.brussels en Leefmilieu Brussel;

Gelet op het advies van Perspective.brussels van 12 november 2025;

Gelet op het ontbreken van advies van Leefmilieu Brussel;

Overwegende dat in dergelijke gevallen artikel 44 §2 van het BWRO (dat in dit geval toegepast wordt in toepassing van artikel 92 van hetzelfde wetboek) bepaalt dat de procedure voortgezet wordt, zonder dat er rekening gehouden moet worden met een advies bezorgd buiten de termijn;

Gelet op de vragen tot advies aan de leden van de Overlegcommissie, gericht aan Brussel Mobiliteit en Urban.brussels - DCE per brief van 24 oktober 2025;

Gelet op het advies van Brussel Mobiliteit van 13 november 2025;

Gelet op het advies van Urban.brussels van 26 november 2025;

Gelet op de publicatie van de aankondiging van het onderzoek in de kranten Le Soir, La Capitale, Het Laatste Nieuws, De Morgen en het Belgisch Staatsblad op vrijdag 24 oktober 2025;

Gelet op het openbaar onderzoek van 27 oktober tot 25 november 2025;

Analyse van de adviezen en bezwaarschriften:

ALGEMEEN

Gelet op het gunstig advies van **Perspective.brussels** voor het ontwerp van BBP 15ter, opgesteld in het kader van de wijziging door de gemeente van het plan en de voorschriften van BBP 15 en 15bis ingevolge het advies van de Overlegcommissie van 9 april 2025;

Aangezien **Urban.brussels** het werk erkent dat verricht werd in deze tweede versie van het BBP, die grondig herzien werd ten opzichte van de vorige;

Dat hij echter vaststelt dat de documenten die ter advies voorgelegd werden duidelijker moeten worden middels wijzigingen in het schrijven van de voorschriften en de grafische expressie van de kaart met de bestemmingen, de rechtszekerheid van het document gegarandeerd moet worden en er antwoorden verschaft moeten worden op de aangehaalde juridische problemen;

Overwegende dat voor **Urban**, in het algemeen, om de duidelijkheid te verbeteren en de doelstelling van administratieve vereenvoudiging te vervullen, het schriftelijk voorschrift afgestemd moet worden op de grafische voorschriften en ze overeen moeten stemmen;

Dat Urban.brussels de noodzaak steunt om de tekst te zuiveren om de procedures niet te verzwaren en het risico op beroep te verkleinen;

Dat het BBP op vlak van procedure de conforme handelingen en werken moet bepalen;

Dat **Urban** voorstelt dat de speciale regelen van openbaarmaking enkel georganiseerd worden in geval van afwijking op het BBP;

Dat de bepalingen die voorstellen dat bepaalde handelingen en werken, hoewel conform het BBP, onderworpen worden aan het advies van de Overlegcommissie vermeden moeten worden;

Dat het concept van ondergeschikte bestemming beschouwd moet worden in de betekenis bepaald door het GBP;

Dat er ook een herlezing van de vorm en de spelling verzekerd moet worden;

Overwegende dat de voorschriften gewijzigd moeten worden om de normen van andere reglementen zoals de GSV, het BWRO of het GBP niet te herhalen;

Beslissing:

Overwegende dat de voorschriften gewijzigd moeten worden om de normen van andere reglementen zoals de GSV, het BWRO of het GBP niet te herhalen;

Essentiële gegevens

Overwegende dat de **Association des Comités de Quartiers Ucclois (ACQU)** en **Wijkcomités Bosveldweg en Florida-Langeveld (WC)** van mening zijn dat de bestemmingen, die bestempeld worden als essentiële gegevens, niet opgesomd zijn op pagina 8;

Dat ze bijgevolg voor meer duidelijkheid voorstellen om de laatste paragraaf van pagina 8 als volgt te omschrijven:

"Hebben een essentieel karakter uit de voorschriften van het plan:

- De bestemmingen;
- De voorwaarden die toelaten een huis te verdelen;
- De uitvoering en het behoud van de beschermzone voor bomen;
- Het eengezinskarakter van de huizen achteraan het perceel."

Terwijl artikel 126/1 §11 van het BWRO verduidelijkt dat er, in toepassing van §7 en §10, middels uitdrukkelijke motivering afgeweken kan worden:

"1° van de voorschriften van een bijzonder bestemmingsplan of een verkavelingsvergunning voor zover deze afwijkingen geen afbreuk doen aan de wezenlijke gegevens van het plan of van de vergunning, waaronder de bestemmingen, en de vergunningsaanvraag voorafgaandelijk aan de in artikel 188/7 bedoelde speciale regelen van openbaarmaking werd onderworpen.";

Dat het plan de voorwaarden van het BWRO niet hoeft te herhalen;

Dat de opgesomde essentiële gegevens specifiek zijn voor het plan, waardoor ze verduidelijkt werden;

SCHRIFTELIJKE VOORSCHRIFTEN

Artikel 1. Algemeen

Artikel 1.3

Overwegende dat **Urban** aanhaalt dat de voorschriften voorzien in het behoud van de perceelsindeling en de ondeelbaarheid van de percelen;

Dat we echter een wijziging van de perceelsindeling sinds de inwerkingtreding van het oorspronkelijke BBP waarnemen: werd de impact van dit voorschrift op de rechten van de eigenaars en op de bebouwbare zones geschat?

Bijvoorbeeld voor het adres Léo Erreralaan 50, dat toegevoegd werd aan het aangrenzende perceel waarvan de bebouwbare zone, beschouwd los van het hoofdperceel, beperkt is tot ongeveer 3 meter breed. Overwegende dat dit punt geschrapt moet worden, een BBP regelt niet wat onder de kadastrale perceelsindeling valt;

Beslissing:

Overwegende dat dit artikel geschrapt moet worden;

Artikel 2. Regelgeving en bepalingen

Overwegende dat **Urban** aanhaalt dat het GBP uitdrukkelijk bepaalt dat alle activiteiten verenigbaar moeten zijn met de woonfunctie;

Beslissing:

Overwegende dat de artikels van het schrift van de voorschriften die verordenen dat de verenigbaarheid van een bestemming in de Overlegcommissie beoordeeld moet worden dus geschrapt kunnen worden;

Overwegende dat andere aangelegenheden (bijvoorbeeld platte daken) in de GSV behandeld worden: het is wenselijk de voorschriften te concentreren op de specifieke elementen van de perimeter en de uitdagingen ervan;

Overwegende dat het BBP echter beperkender is dan de GSV en dat de aanleg van platte daken als groendak het mogelijk maakt de toevoer van regenwater in de riolering te vertragen en bijdraagt aan de biodiversiteit van de wijk;

Artikel 4. Sloop en ontmanteling

Artikel 4 §1

Overwegende dat **Urban** vraagt te verduidelijken dat de sloop enkel overwogen wordt in het kader van een aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning strekkend tot de sloop en de wederopbouw;

Beslissing:

Overwegende dat het voorschrift daadwerkelijk geherformuleerd moet worden om te verduidelijken dat de twee fases (sloop en wederopbouw) het voorwerp moeten uitmaken van een en dezelfde vergunning en niet van twee afzonderlijke vergunningen die gelijktijdig ingediend worden;

Overwegende dat **Urban** zich over de archiefdossiers of publicaties afvraagt of het de intentie is een eenvoudige lijst te krijgen of te beschikken over plannen en andere stukken die het goed documenteren.

Dat indien deze tweede optie weerhouden wordt de term "vermelden" niet geschikt lijkt te zijn;

Beslissing:

Overwegende dat de aanvraag van archiefdossiers en publicaties al aansluit bij de verplichting in de samenstelling van de stedenbouwkundige vergunning om een rechtstoestand te bezorgen en dat dit artikel geschrapt moet worden;

Artikel 4 §2

Overwegende dat de **ACQU** en de **WC's** van mening zijn dat artikel 4 §2 geherformuleerd moet worden om de omstandigheden waarin de burgemeester gemachtigd is een dergelijke beslissing met spoed te nemen nauwkeurig op te lijsten;

Overwegende dat deze bepaling bepaald wordt door de Gemeentewet, die de bevoegdheden van de burgemeester definieert (in hoofdstuk III, artikel 133 en volgende), dat het gaat om een hogere norm die van toepassing is op het volledige grondgebied van de gemeente en dat het dus niet noodzakelijk is dit specifiek te herhalen in het BBP;

Beslissing:

Overwegende dat artikel 4 §2 dus geschrapt moet worden;

Artikel 4 §3, 4 §4 en 4 §5

Overwegende wat betreft het hergebruik van de materialen dat **Urban** aangeeft dat het BBP niet de taak heeft om hierover nauwkeurig te zijn;

Overwegende dat het project volgens artikel 4 §1 geanalyseerd wordt op milieukundig vlak, wat de afvalproductie inhoudt;

Beslissing:

Overwegende dat §3, §4 en §5 van artikel 4 geschrapt moeten worden;

Artikel 6. Ondergrondse gebouwen

Artikel 6 §1

Overwegende dat **Urban** voor artikel 6 §1 vraagt om "*inplantingszone*" te vervangen door "*bouwzone*" indien dit is wat er beoogd wordt;

Overwegende dat de overeenstemming tussen het schriftelijke voorschrift en de tekening verzekerd moet worden;

Overwegende dat **Urban** vraagt de tegenstrijdigheid in het artikel te schrappen: verduidelijken dat de ondergrondse parking zich niet mag uitbreiden ten koste van de achteruitbouwstrook en maximaal 20 meter diep mag bedragen, zonder 3/4 van het perceel te overschrijden;

Overwegende dat **reclamanten** het voorschrift onbegrijpelijk vinden:

"Ondergrondse parkings mogen de inplantingszone in de diepte overschrijden, op voorwaarde dat de totale diepte maximaal 20 m bedraagt, zonder 3/4 van de diepte van het perceel zonder de achteruitbouwstrook te overschrijden, en bedekt wordt met 1 m aarde of terras, hetzij aangelegd als terras met een oppervlakte van maximaal 30 m² per woning, ingepland op het niveau van de tuin.";

Overwegende dat het voorschrift inderdaad verduidelijkt moet worden;

Dat het voorschrift over de terrassen al vermeld staat in het artikel over de tuinzone;

Beslissing:

Overwegende dat het artikel herschreven moet worden door:

- "*inplantingszone*" te vervangen door "*bouwzone*";
- te verduidelijken dat de ondergrondse parking zich niet mag uitbreiden ten koste van de achteruitbouwstrook en maximaal 20 meter diep mag zijn, zonder 3/4 van het perceel te overschrijden (diepte berekend zonder de achteruitbouwstrook);

Artikel 7. Parkeren

Overwegende dat **Urban** vraagt te vermijden dat de zin over de meervoudige woningen en de verdelingen in artikel 7.2 geïnterpreteerd wordt als een mogelijkheid om fietsenstallingen in de achteruitbouwstrook te plaatsen;

Beslissing:

Overwegende dat het voorschrift gewijzigd moet worden door "en de inplanting ervan" toe te voegen na "Het aantal parkeerplaatsen" en door de paragraaf met betrekking tot de meervoudige woningen als volgt te wijzigen: "moet er in het gebouw een vlot toegankelijk en beveiligd gemeenschappelijk lokaal om de fietsen te stallen ingericht worden";

Artikel 9. Buitenaanleg

Artikel 9.2 §1

Overwegende dat **Urban** vraagt de voorbeelden van ondoorlatende bekleding te schrappen;

De **ACQU** en de **WC's** zijn van mening dat dolomiet drainerend is en dat er dus in voorzien kan worden en ze vragen bijgevolg dat het principiële verbod op het gebruik ervan geschrapt wordt of dat er minstens van afgeweken kan worden;

Dat ze menen dat voorschrift 9.2 §1 gewijzigd moet worden aangezien dolomiet doorlatend is:

"§1. Het gebruik van waterdichte materialen is verboden zodat de afvoer van regenwater kan worden afgeremd en vertraagd (dolomiet, bitumenbekledingen, enz.).";

Terwijl dolomiet door inzakking op termijn ondoorlatend wordt en plassen vormt waarvan het water geel wordt;

Dat het mettertijd afbrokkelt en moeilijk te onderhouden wordt;

Dat deze bekleding bijgevolg onvoldoende duurzaam en stabiel in de tijd is;

Beslissing:

Overwegende echter dat de voorbeelden van materialen verwijderd moeten worden aangezien ze kunnen evolueren;

Artikel 9.2 §2

Dat het artikel volgens **Urban** indruist tegen de GemSV Water, die vraagt dat al het water insijpelt op het perceel, en vraagt om dit artikel te schrappen;

Beslissing:

Overwegende dat dit artikel geschrapt moet worden;

Artikel 13. Woongebieden

Artikel 13.2 Bestemming

Overwegende dat **Urban** meent, zoals vermeld in de algemene opmerkingen en in de opmerking bij artikel 2, dat de bepalingen met betrekking tot de ondergeschikte activiteiten en de behandelingsprocedures in overeenstemming gebracht moeten worden met de praktijk;

Dat het niet noodzakelijk is te voorzien in een procedure die een bespreking in de Overlegcommissie zonder voorafgaand openbaar onderzoek inhoudt;

Dat **Urban** vraagt dat er verwezen wordt naar de speciale regelen van openbaarmaking (SRO) zodra de aanvraag afwijkt op wat de plannen en verordeningen toestaan;

Dat de SRO en de adviezen van de Overlegcommissie georganiseerd worden door het GBP;

Dat deze verwijzingen naar de procedures bijgevolg geschrapt moeten worden;

Artikel 13.2 §2

Overwegende dat **Urban** vraagt de laatste zin te schrappen: *"De verenigbaarheid van deze activiteiten of diensten met de woning kan enkel worden beslist, na advies door de Overlegcommissie."*;

Overwegende immers dat de ondergeschikte activiteit zich ofwel schikt naar het voorschrift, wat geen vergunning vereist, ofwel zich niet schikt naar het voorschrift, in dat geval is er een vergunning vereist, wat automatisch leidt tot speciale regelen van openbaarmaking voor afwijking op een BBP;

Beslissing:

Overwegende dat de laatste zin geschrapt moet worden: "De verenigbaarheid van deze activiteiten of diensten met de woning kan enkel worden beslist, na advies door de Overlegcommissie.";

Artikel 13.2 §3

Overwegende dat **Urban** vraagt na *"gelijkvloerse verdieping"* "middels speciale regelen van openbaarmaking" toe te voegen;

Niet-relevante opmerking aangezien het gaat om oppervlaktes die al toegestaan zijn door het GBP;

Overwegende volgens de **ACQU** en de **WC's**, in artikel 13.2 §2 en §3, dat de toegestane oppervlakte voor de uitoefening van een ondergeschikte activiteit of een handelsruimte niet beperkt is ten aanzien van de vloeroppervlakte voor eengezinswoningen, in tegenstelling tot wat bepaald is in artikel 15.2 §3 voor gebouwen met meerdere woningen (*"Deze functies mogen samen maximaal 15 % van de totale vloeroppervlakte van het gebouw innemen."*);

Dat het wenselijk is dat er in dezelfde limiet voorzien wordt, des te meer in het geval van eengezinswoningen, waarvan de oppervlaktes noodzakelijkerwijs kleiner zijn;

Terwijl artikel 13.2 verduidelijkt: *"§2. Deze woningen kunnen ondergeschikte lokalen bevatten die beroepsactiviteiten aan huis mogelijk te maken, uitsluitend overdag en zonder geluidsoverlast of hinder voor de omliggende woningen, op voorwaarde dat de oppervlakte maximaal 40 m² bedraagt en zonder 25 % van de netto oppervlakte van de woning te overschrijden."*;

Terwijl voorschrift 13.2 §3 gelezen moet worden in toepassing van algemeen voorschrift 0.12 van het GBP, dat het slechts in bepaalde omstandigheden toestaat om woongelegenheid te schrappen;

Dat bijgevolg een handelszaak, een voorziening, een kantoor of een productieactiviteit los van een woning enkel in een bestaand bouwwerk gevestigd kan worden als de bestaande woonoppervlakte behouden wordt;

Overwegende dat de **ACQU** en de **WC's** de vestiging van de productieactiviteiten willen beperken tot immateriële productieactiviteiten;

Terwijl productieactiviteiten enkel toegestaan kunnen worden in het kader van de toepassing van voorschrift 0.12 van het GBP middels speciale regelen van openbaarmaking;

Dat ze enkel op de gelijkvloerse verdieping gevestigd kunnen worden middels SRO;

Dat deze bestemming bijgevolg niet van ambtswege beperkt moet worden;

Ondergeschikte beroepsactiviteiten

Overwegende dat het voor de **ACQU** wenselijk zou zijn de toegestane beroepsactiviteiten ondergeschikt aan de woning te definiëren, zonder af te wijken op artikel 0.12 van het GBP: *"uitoefening van een vrij beroep of de activiteit van een bedrijf voor intellectuele dienstverlening die afzonderlijk wordt uitgeoefend"*. De huidige opmaak is breder aangezien er enkel sprake is van *"beroepsactiviteiten ondergeschikt aan de woning"*;

Dat de vereniging meer te vinden is voor de beperkendere formulering van het GBP en dat de gemeente bovendien het risico zou kunnen lopen dat deze "opening" door Perspective beschouwd wordt als een impliciete vraag tot afwijking op het GBP;

Terwijl het voorschrift gelezen moet worden overeenkomstig artikel 0.12 van het GBP;

Dat Perspective geen afwijkingen op het GBP toestaat;

Dat de term bewust breder is zodat het plan kan evolueren met het GBP, dat desgevallend het thuiswerk uitbreidt ten aanzien van telewerk en de beroepen die van nature al thuis beoefend worden, zoals leerkrachten die hun lessen voorbereiden;

Dat het de wens van het plan is om de ongelijkheden tussen de beroepen die thuis beoefend kunnen worden en die geen schade berokkenen aan de rust van de woningen niet voort te zetten;

Artikel 13.2 §4

Overwegende dat dit artikel gezien de opmerkingen bij de vorige paragrafen geschrapt kan worden om verwarring tussen de activiteiten die betrokken zijn door de speciale regelen van openbaarmaking (§2 of §3) te vermijden;

Beslissing:

Overwegende dat dit artikel geschrapt moet worden;

Artikel 13.2 §5

Dat **Urban** vraagt ervoor te zorgen dat het BBP bepaalt wat al dan niet toegestaan is: het is niet mogelijk dat een goed gelijktijdig in twee verschillende zones ligt;

Overwegende dat de overlapping van het woongebied en de tuinzone gecorrigeerd moet worden zoals hieronder uitgelegd in het punt materiële fout zodat de overlapping tussen het woongebied en de tuinzone of de achteruitbouwstrook geschrapt wordt;

Overwegende dat de achteruitbouwstrook in het plan gedefinieerd is en dat het bouwgebied zoals gedefinieerd in het plan de bestaande zijdelingse inspringstroken niet omvat;

Overwegende dat het niet nuttig is te verduidelijken dat de onbebouwde delen van de bebouwbare zone gebonden zijn aan de voorschriften van de aangrenzende gebieden;

Overwegende dat artikel 13.2 §5 dus geschrapt kan worden;

Beslissing:

Overwegende dat dit artikel geschrapt moet worden;

Artikel 13.3. Opsplitsen van eengezinswoningen

Overwegende dat **Urban**, voor meer duidelijkheid, vraagt om het op te delen in enerzijds het voorschrift voor de oorspronkelijke woning en anderzijds het voorschrift voor de verbouwde woning;

Dat hierdoor de term *"kan beschikken"* geschrapt kan worden;

Overwegende dat de bepalingen die geregeld worden door de GSV geschrapt moeten worden (afvallokaal, parkeerplaatsen, fietsenstalling, enz.);

Beslissing:

Overwegende dat het opgedeeld moet worden in het voorschrift voor de oorspronkelijke woning en datgene voor de verbouwde woning;

Overwegende dat de bepalingen die geregeld worden door de GSV geschrapt moeten worden (afvallokaal, parkeerplaatsen, fietsenstalling, enz.);

Overwegende dat **reclamanten** van mening zijn dat de doelstellingen van het plan uitstekend zijn in die zin dat ze beogen het plan in overeenstemming te brengen met de milieukundige aanpak en de voorschriften en dichtheidsindexen aan te passen in het kader van de behoefte aan nieuwe woningen en het behoud van de woon- en bouwkundige kwaliteit van de goederen die het huizenblok vormen;

Volgens hen maakt de uitvoering van de voorschriften het echter niet mogelijk de doelstellingen te bereiken:

1. Inzake verdeling van de grote huizen zijn er te veel opgelegde voorwaarden en beperkingen;
2. Sommige voorschriften zijn te bindend;

Sommige punten zijn tegenstrijdig;

Dat het veelvoud van regels de procedure verzwaart en dat de projecten niet aan alle voorschriften kunnen voldoen;

Dat de voltallige bevolking een administratieve vereenvoudiging wenst;

Dat we het tegenovergestelde meemaken;

Dat de beoogde voorwaarden:

- de oorspronkelijke woning heeft een minimaal bovengronds bruto vloeroppervlak van 300 m², beschikt of kan beschikken over minstens één parkeerplaats per woning, beschikt of kan beschikken over een fietsenstalling voor minstens 1 fiets per kamer;
- de hoofdwoning biedt een minimale bovengrondse vloeroppervlakte van 200 m² met minstens 3 slaapkamers en beschikt over minstens een deel van de tuin;
- de andere woningen bieden een minimale bovengrondse vloeroppervlakte van 100 m² en bieden toegang tot een private buitenruimte van minstens 15 m²;

Dat de voorschriften met betrekking tot de parkeerplaatsen of de garages bepalen:

- Indien de garage ondergronds ligt (artikel 6 §2), *bevinden de garageopritten zich binnen het bebouwde volume. Indien het gebouw in de achteruitbouwstrook is ingeplant, mag de oprit pas vanaf de gevel starten*;
- het parkeren van auto's in de achteruitbouwstrook is verboden;

Overwegende dat het onmogelijk lijkt een huis van 300 m² te verdelen in een woning van 200 m², een woning van 100 m², de gemeenschappelijke lokalen, 2 garages en 4 fietsparkeerplaatsen;

Dat enkel de grote huizen van meer dan 400 m² verdeeld kunnen worden in hoogstens 2 appartementen;

Dat een minimumoppervlakte van 200 m² opleggen niet redelijk is en zich niet schikt naar de evolutie van het stedelijk woonmilieu;

Dat de woning op de gelijkvloerse verdieping moet liggen gezien de verplichte toegang tot een tuin;

Dat deze appartementen duur zijn en niet toegankelijk zijn voor jonge koppels met kinderen, bevoorrechte doelgroepen van drieslaapkamerappartementen;

Dat de reclamanten begrijpen dat het de bedoeling van deze uiterst beperkende regels is om te vermijden dat de huidige huizen verdeeld worden in meerdere kleine appartementen;

Dat een algemenere formulering echter gepaster zou zijn zonder willekeurige vereisten van m² en de tekst duurzamer zou maken;

Dat ze voorstellen:

"De verdeling mag niet leiden tot de verdeling in zeer kleine appartementen. Er wordt gevraagd:

- dat elke woning een voldoende oppervlakte en omvang heeft die een wooncomfort garandeert in overeenstemming met de 'burgerlijke' aard van de wijk;
- dat er minstens 1 tweeslaapkamerappartement (of eventueel 3 slaapkamers) is per huis.";

Overwegende wat betreft het voorstel tot herformulering zoals geformuleerd door de reclamanten dat:

- de constante rechtspraak van de Raad van State oplegt dat de verordeningen opgesteld worden in voldoende nauwkeurige en duidelijke bewoordingen die rechtszekerheid bieden;
- er rekening gehouden moet worden met de algemene aard van de wetten, de diversiteit van de situaties waarop ze van toepassing zijn en de evolutie van het gedrag dat ze beteugelen. De voorwaarde dat een inbreuk duidelijk gedefinieerd moet zijn door de wet is vervuld wanneer de justitiabele kan weten, vertrekkend van de titel van de relevante bepaling en indien nodig met behulp van de interpretatie ervan door de rechtbanken, welke handelingen en nalatigheden hem strafrechtelijk aansprakelijk stellen. Pas door een specifieke strafrechtelijke bepaling te onderzoeken is het mogelijk te bepalen, rekening houdend met de elementen eigen aan de inbreuken die ze wil beteugelen, of de algemene bewoordingen die door de wetgever gebruikt worden zodanig vaag zijn dat ze het principe van rechtmatigheid in strafrechtelijke aangelegenheden verloochenen;
- het College en de Gemeenteraad, in samenspraak met het begeleidingscomité, gekozen hebben voor strikte verdelingsvoorwaarden van de woningen om de kwaliteit van het huizenblok en zijn typologie in stand te houden en het woonmilieu in deze wijk niet te oververdichten;
- de voorbereidende werken voor de opmaak van het ontwerp van BBP het mogelijk maakten dit voorschrift te schrijven om de typologie van de eengezinswoningen in stand te houden zonder ze te veel te verbouwen in geval van verdelingen;
- de 'burgerlijke' aard moeilijk te definiëren is in een verordening;

Overwegende dat het voorschrift anders geformuleerd moet worden om meer flexibiliteit toe te staan in de verdeling van de woningen;

Beslissing:

Overwegende dat het voorschrift gecorrigeerd moet worden om rekening te houden met de gemeenschappelijke lokalen en meer flexibiliteit te bieden in de typologieën van mogelijke extra woningen door:

- te verduidelijken dat het gaat om een bruto-oppervlakte;
- een woning toe te kennen voor elke schijf van 100 m² zonder de minimumoppervlakte van deze extra woning(en) te verduidelijken;

Overwegende dat de **reclamanten** van mening zijn dat het huizenblok in een stedelijk milieu en dicht bij heel wat openbaar vervoer en deelauto's ligt;

Dat de wijk beschikt over heel wat lokale diensten waardoor heel wat mensen geen persoonlijke auto meer nodig hebben en alternatieven van zachte mobiliteit kunnen gebruiken;

Dat in 2024 meer dan de helft van de Brusselse gezinnen geen auto meer had;

Dat het achterhaald is een auto per woning op te leggen;

Dat ze zich afvragen waarom het parkeren in de achteruitbouwstrook verboden wordt en waarom er verplicht wordt dat de opritten in het gebouw liggen, ten nadele van de leefruimte;

Dat ze vragen deze twee voorwaarden te schrappen;

Overwegende dat de **reclamanten** vinden dat een fietslokaal ondergronds zou kunnen liggen als het vlot toegankelijk is;

Terwijl de Gewestelijke stedenbouwkundige verordening het parkeren in de achteruitbouwstrook verbiedt;

Dat een BBP van na deze verordening er niet op mag afwijken;

Terwijl het BBP beoogt de achteruitbouwstroken en de landschappelijke aanleg van het huizenblok in stand te houden en te verbeteren en dat het beheer van de opritten er dus toe strekt deze landschappelijke aanleg te versterken en de strijd aan te binden tegen de geluidsoverlast die gepaard gaat met steile hellingen wanneer de voertuigen vertrekken;

Overwegende dat de GSV van toepassing is en dat het BBP deze regels niet hoeft te herhalen;

Artikel 14. Woonzones in het achterliggende gedeelte van het terrein

Artikel 14.2. Bestemming

Artikel 14.2 §3

Overwegende dat **Urban** vraagt "*ondergeschikte lokalen*" te verduidelijken of deze term te schrappen;

Overwegende dat **Urban** verwijst naar de opmerkingen die hierboven geformuleerd werden (activiteit vrijgesteld van SV behalve indien afwijking op dit punt, procedure SRO);

Overwegende dat **Urban** vraagt de laatste zin te schrappen: "*De verenigbaarheid van deze activiteiten of diensten met de woning kan enkel worden beslist, na advies door de Overlegcommissie.*";

Overwegende dat het laatste lid van artikel 14.2 §3 geschrapt moet worden;

Beslissing:

Overwegende dat "*ondergeschikte lokalen*" verduidelijkt moet worden of deze term geschrapt moet worden en het laatste lid van artikel 14.2 §3 geschrapt moet worden;

Artikel 15. Woongebieden met meerdere woningen

Artikel 15.2 Bestemming

Artikel 15.2 §2

Overwegende dat **Urban** vraagt "*ondergeschikte lokalen*" te verduidelijken of deze term te schrappen;

Overwegende dat **Urban** aanhaalt dat de activiteit vrijgesteld is van een SV behalve indien afwijking op dit punt;

Overwegende dat **Urban** vraagt de laatste zin te schrappen: "*De verenigbaarheid van deze activiteiten of diensten met de woning kan enkel worden beslist, na advies door de Overlegcommissie.*";

Beslissing:

Overwegende dat het begin van §2 gewijzigd moet worden in: "... lokalen bestemd voor de professionele activiteit bijkomstig bij de woning, ...";

Overwegende dat de laatste zin geschrapt moet worden: "*De verenigbaarheid van deze activiteiten of diensten met de woning kan enkel worden beslist, na advies door de Overlegcommissie.*";

Artikel 15.2 §3

Overwegende dat **Urban** vraagt na "*gelijkvloerse verdieping*" "middels speciale regelen van openbaarmaking" toe te voegen en de volgende zin te schrappen: "*De verenigbaarheid van deze activiteiten of diensten met de woning kan enkel worden beslist, na advies door de bevoegde Overlegcommissie.*";

Overwegende dat het 1e deel van de paragraaf verduidelijkt dat "*de volgende activiteiten zich op de gelijkvloerse verdieping bevinden*" en dat de nodeloze herhaling van de term "*gelijkvloerse verdieping*" in de onderstaande streepjes veeleer geschrapt moet worden;

Overwegende dat **Urban** voorstelt zich te schikken naar het GBP door de oppervlakte van de handelszaken te beperken tot 150 m²;

Beslissing:

Overwegende dat de nodeloze herhaling van de term "gelijkvloerse verdieping" in de streepjes geschrapt moet worden;

Overwegende dat de laatste zin geschrapt moet worden: "De verenigbaarheid van deze activiteiten of diensten met de woning kan enkel worden beslist, na advies door de bevoegde Overlegcommissie.";

Overwegende dat de toegestane handelsoppervlakte gewijzigd moet worden om zich te schikken naar de door het GBP toegestane oppervlakte;

Artikel 15.2 §4

Overwegende dat **Urban** vraagt de paragraaf te schrappen aangezien het niet mogelijk is dat een goed gelijktijdig in twee verschillende zones ligt;

Overwegende dat de overlapping van het woongebied en de tuinzone gecorrigeerd moet worden zoals hieronder uitgelegd in het punt materiële fout zodat de overlapping tussen het woongebied en de tuinzone of de achteruitbouwstrook geschrapt wordt;

Overwegende dat de achteruitbouwstrook in het plan gedefinieerd is en dat het bouwgebied zoals gedefinieerd in het plan de bestaande zijdelingse inspringstroken niet omvat;

Overwegende dat het niet nuttig is te verduidelijken dat de onbebouwde delen van de bebouwbare zone gebonden zijn aan de voorschriften van de aangrenzende gebieden;

Overwegende dat artikel 15.2 §4 dus geschrapt kan worden;

Beslissing:

Overwegende dat dit artikel geschrapt moet worden;

Overwegende dat **reclamanten** vragen geen sport in de openlucht toe te staan in zone A, wat de reeds aanzienlijke geluidsoverlast zou verergeren, alsook elke andere activiteit met risico op geluidsoverlast;

Terwijl BBP 15 dit deel van het huizenblok bestemt als een sportgebied, zonder te verduidelijken of het al dan niet overdekt is;

Dat het GBP dit deel van het huizenblok definieert als een gebied voor voorzieningen van collectief belang of van openbare diensten;

Dat sportvoorzieningen er toegestaan zijn zonder te verduidelijken of ze al dan niet overdekt zijn;

Dat deze activiteit beperken niet voldoet aan de doelstellingen van het GBP om voorzieningen in de wijken aan te bieden;

Artikel 16. Zones van collectief belang

Artikel 16.2 Bestemming, inplanting en bouwprofiel

Artikel 16.2 §1

Overwegende dat **Urban** vraagt het einde van de paragraaf van "*Deze woning*" tot "*Overlegcommissie*" te schrappen;

Dat het niet mogelijk is dat een beroepsactiviteit bijkomstig is bij een woning die zelf ondergeschikt is aan een voorziening;

Beslissing:

Overwegende dat de twee laatste leden van artikel 16.2 §1 geschrapt moeten worden;

Artikel 16.2 §2

Overwegende dat **Urban** vraagt "*beschermde zone*" te definiëren of te herformuleren in termen van beveiliging;

Beslissing:

Overwegende dat de term "beschermde" gedefinieerd moet worden of het voorschrift geherformuleerd moet worden in termen van beveiliging;

Artikel 16.2 §3

Overwegende dat **Urban** vraagt het artikel te herschrijven door de wederopbouw na de sloop erin op te nemen;

Dat de hoogte van het bouwwerk herzien moet worden om de plaatsing van de technische installaties en de isolatie mogelijk te maken en ervoor te zorgen dat de plafondhoogte voldoende is;

Dat een hoogte van 7 meter geschikt is;

Beslissing:

Overwegende dat de term "wederopbouw" toegevoegd moet worden na "sloop" in de 2e paragraaf en de toegestane hoogte van het bouwprofiel verhoogd moet worden van 5 naar 7 meter;

Artikel 16.2 §4

Overwegende dat **Urban** vraagt de zin "*De verenigbaarheid van deze activiteiten of diensten met de woning kan enkel worden beslist, na advies door de Overlegcommissie.*" te schrappen;

Beslissing:

Overwegende dat de laatste zin geschrapt moet worden: "De verenigbaarheid van deze activiteiten of diensten met de woning kan enkel worden beslist, na advies door de Overlegcommissie.";

Artikel 16.2 §5

Overwegende dat **Urban** vraagt enkel de eerste zin te behouden en hem te wijzigen in "Er kan in zone B een ondergeschikte woning als aanvulling op de voorziening ingericht worden.";

Beslissing:

Overwegende dat de eerste zin geherformuleerd moet worden als "Er kan in zone B een ondergeschikte woning als aanvulling op de voorziening ingericht worden." en de twee laatste leden van artikel 16.2 §5 geschrapt moeten worden;

Artikel 16.3. Buitenaanleg

Artikel 16.3 §4

Overwegende dat **Urban** vraagt de bouw van een volume voor tweewielers in deze zone niet op te leggen; Dat er voorzien moet worden in beveiligde plaatsen;

Beslissing:

Overwegende dat de term "beschermde" gedefinieerd moet worden of het voorschrift geherformuleerd moet worden in termen van beveiliging en niet van overdekt lokaal;

Artikel 17. Garagezones

Artikel 17.2 Bestemming

Artikel 17.2 §1

Overwegende dat de **ACQU** van mening is dat het gedrag evolueert inzake mobiliteit en dat bepaalde bewoners zich (nu en nog meer in de toekomst) willen bevrijden van het bezit van een auto en van deze garages gebruik willen maken als opbergruimte;

Terwijl deze zones naast appartementsgebouwen liggen die niet genoeg garages hebben en ze het mogelijk maken het parkeren buiten de weg te verschuiven;

Dat deze zones achteraan op het perceel liggen en idealiter bestemd zouden moeten worden als tuin;

Dat indien deze ruimtes dienen als opbergzone ze het niet mogelijk maken het parkeren buiten de weg te verschuiven, wat wel degelijk hun functie is;

Dat opslag geen bestemming is die in het GBP toegestaan is in deze zone;

Artikel 17.2 §2

Overwegende dat volgens **Urban**, overeenkomstig wat in de algemeenheden van artikel 1.6 staat, hier toegevoegd moet worden dat in geval van sloop de voorschriften van de hoofdzone (achteruitbouwstrook, zijdelingse inspringstrook of tuinzone) waarin de huidige garages zich bevinden van toepassing zijn;

Beslissing:

Overwegende dat het voorschrift geherformuleerd moet worden door aan te geven dat in geval van sloop de voorschriften van de hoofdzone (achteruitbouwstrook, zijdelingse inspringstrook of tuinzone) waarin de huidige garages zich bevinden van toepassing zijn;

Artikel 17.4. Toegang tot de garages

Overwegende dat **Urban** vraagt "*voiries d'accès*" te vervangen door "*voies d'accès*" (in het Frans);

Beslissing:

Overwegende dat "*voiries d'accès*" vervangen moet worden door "*voies d'accès*" (in het Frans);

Artikel 18. Bouweigenschappen

Artikel 18.2 Bouwprofielen

Artikel 18.2 §1

Overwegende dat volgens de **ACQU** en de **WC's** de gebruikte terminologie voor de kwalificatie van de niveaus in de schriftelijke voorschriften, het bestemmingsplan en de woordenlijst geharmoniseerd moet worden: er staan 3 verschillende definities van de toegestane niveaus in, wat kan leiden tot verwarring of zelfs misbruik door de aanvragers;

Beslissing:

Overwegende dat de formulering van de niveaus inderdaad geharmoniseerd moet worden;

Artikel 18.2 §4

Overwegende dat Urban een fout aanhaalt, er moet "45°" staan en niet "45 %";

Beslissing:

Overwegende dat "45 %" vervangen moet worden door "45°";

Artikel 18.2 §5

Overwegende dat **Urban** een fout aanhaalt, er moet "zijdellingse inspringstroken" staan in plaats van "achteruitbouwstroken";

Beslissing:

Overwegende dat "achteruitbouwstroken" vervangen moet worden door "zijdellingse inspringstroken";

Artikel 18.3. Daken

Artikel 18.3 §1

Overwegende dat **Urban** vraagt te verduidelijken: "als het dakniveau een inspringing vertoont, ligt het binnen het equivalent van een hellend dak met een helling van 45°.";

Beslissing:

Overwegende dat de laatste zin vervangen moet worden door: "als het dakniveau een inspringing vertoont, ligt het binnen het equivalent van een hellend dak met een helling van 45°.";

Artikel 18.3 §2

Overwegende dat **Urban** vraagt het artikel als volgt te herschrijven: "De dakmaterialen zijn gebonden aan de naleving van de harmonie en de esthetiek van het gebouw dat het voorwerp uitmaakt van de aanvraag en van de omliggende gebouwen", "In de toelichtingsnota wordt de materiaalkeuze gemotiveerd en hun albedo toegelicht" en de verplichting om bijna 1 te zijn te schrappen om een beoordeling op basis van het voorgestelde materiaal mogelijk te maken;

Overwegende dat **Urban** verwijst naar de hogere plannen en verordeningen, in dit geval de GSV die de beplanting van de daken organiseert, en deze verplichting versterkt wordt in de praktijk;

Dat het BBP zich niet moet buigen over deze aangelegenheid die voortdurend verandert;

Overwegende dat de betrokken leden geschrapt moeten worden;

Beslissing:

Overwegende dat:

- de 1e zin vervangen moet worden door "De dakmaterialen zijn gebonden aan de naleving van de harmonie en de esthetiek van het gebouw dat het voorwerp uitmaakt van de aanvraag en van de omliggende gebouwen";
- de 2e zin vervangen moet worden door "In de toelichtingsnota wordt de materiaalkeuze gemotiveerd en hun albedo toegelicht";
- de 3e zin over de verplichting van een albedo van bijna 1 geschrapt moet worden;
- de twee laatste leden over de afwerkingsmaterialen en de bekledingen in kunststofapijt geschrapt moeten worden;

Overwegende dat **reclamanten** zich afvragen waarop de albedo van bijna 1 van toepassing is aangezien groendaken al een albedo van 15 tot 25 % hebben en lichte leistenen nooit een albedo van meer dan 40 % hebben;

Terwijl heel wat bouwwerken zwarte platte daken hebben;

Dat het plan niet verplicht een groendak aan te leggen op de huidige platte daken;

Dat de dakmaterialen een belangrijke rol spelen in de productie van warmte-effect in de stad;

Dat in geval van een stedenbouwkundige vergunning met betrekking tot de vervanging van een dakmateriaal de nieuwe materialen deze oververhittingseffecten moeten beperken;

Terwijl groendaken een andere doelstelling hebben, zoals de lozing van het regenwater in de riolering vertragen;

Artikel 18.4 Esthetiek van de gevels

Artikel 18.4.2 Gevelbekledingsmaterialen

Artikel 18.4.2 §5

Overwegende dat de **ACQU** aanhaalt: "In alle gevallen zijn strikt verboden ... schrijnwerk ... in kunststof/pvc." Gaat dat niet wat te ver? Kunnen we het niet als volgt schrijven: "*Houten of metalen ramen krijgen de voorkeur*", te meer daar de materialen van de ramen kunnen afwijken aangezien het niet gaat om een essentieel gegeven;

Dat het ook nuttig zou zijn zich te houden aan de gewestelijke regel die bij een renovatie of wederopbouw de vervanging van bouwelementen door elementen van dezelfde aard (houten ramen door hout, metalen balkons door metaal, enz.) toestaat;

Terwijl de ramen moeten passen bij de architectuur van het bouwwerk;

Dat het raam deel uitmaakt van de identiteit van de gevel;

Dat pvc-ramen doorgaans gekozen worden wegens hun onderhoudsgemak en een lagere kostprijs ten opzichte van houten ramen;

Dat pvc vervuילend kan worden wegens de additieven die het bevat (ftalaten, bisfenol A, zware metalen zoals lood en cadmium) die vrijkomen door de warmte en wegens vinylchloridemonomeer (VCM), een kankerverwekkende stof die vervuילende stoffen kan uitstoten bij de productie of de afbraak, meer bepaald bij de verbranding;

Dat de recyclage van pvc zonder het milieu te vervuilen enkel mogelijk is door het in een bijzonder oplosmiddel onder te dompelen;

Dat het bovendien de doelstelling van het plan is om de kwaliteit van het gebouwenbestand te behouden of te herstellen;

Dat de oorspronkelijke materialen bijgevolg behouden of hersteld moeten worden;

Artikel 18.4.2 §7

Overwegende dat **Urban** vraagt de verwijzing naar de albedo te schrappen aangezien hij heel verschillend kan zijn naargelang het materiaal, dat de doorgaans lichte kleur deze doelstelling nastreeft;

Beslissing:

Overwegende dat de term albedo geschrapt moet worden enkel de verwijzing naar een lichte kleur behouden moet worden;

Artikel 18.4.2 §8 en 18.4.3 §8

Overwegende dat **Urban** vindt dat praten over nestkasten in de doelstelling van het BBP interessant is maar dat dit laatste er geen verplichting van kan maken;

Dat ter herinnering alles wat afwijkt op het BBP onderworpen moet worden aan de speciale regelen van openbaarmaking;

Overwegende dat deze doelstelling toegevoegd kan worden aan het schrift met de aanbevelingen;

Beslissing:

Overwegende dat deze artikels geschrapt moeten worden en ze naar het schrift met de aanbevelingen verplaatst moeten worden;

Artikel 18.4.3 Isolatie van buitenaf

Artikel 18.4.3 §1

Overwegende dat **Urban** vraagt het voorschrift als volgt te herformuleren: "De isolatie van de voor- en zijgevels is verboden voor de bouwwerken die opgenomen zijn in de wettelijke inventaris.";

Beslissing:

Overwegende dat het voorschrift als volgt geherformuleerd moet worden: "De isolatie van de voor- en zijgevels is verboden voor de bouwwerken die opgenomen zijn in de wettelijke inventaris.";

Artikel 18.4.3 §2

Overwegende dat **Urban** vraagt het voorschrift als volgt te wijzigen: "Voor gebouwen die niet opgenomen zijn in de wettelijke inventaris is de isolatie van de gevels die zichtbaar zijn vanaf de openbare ruimte toegestaan indien de karakteristieke elementen en de bouwkundige details van deze gevels behouden worden of indien het esthetisch uitzicht verbeterd wordt.";

Beslissing:

Overwegende dat het voorschrift als volgt gewijzigd moet worden: "Voor gebouwen die niet opgenomen zijn in de wettelijke inventaris is de isolatie van de gevels die zichtbaar zijn vanaf de openbare ruimte toegestaan indien de karakteristieke elementen en de bouwkundige details van deze gevels behouden worden of indien het esthetisch uitzicht verbeterd wordt.";

Overwegende dat er volgens de **ACQU** in §2 voor gebouwen die niet opgenomen zijn in de wettelijke inventaris, om van buitenaf te kunnen isoleren, bepaald wordt: "*er moet worden aangetoond dat de gevel geen specifiek architecturaal karakter vertoont, en dat het nieuwe parement en haar details een kwalitatief architecturaal uitzicht zullen bieden*";

Dat het eerste moeilijk vervuld kan worden in de wijk: natuursteen, hoekstenen, lateien, siermetselwerk, ... zeer vaak aanwezig in het gebouwenbestand;

Dat het gewest bovendien rechtmatig aanzet tot isolatie en de isolatiemethodes in de toekomst kunnen evolueren;

Dat de **ACQU** voorstelt positiever te schrijven: "*De aanvrager moet een nota bezorgen die detailleert hoe hij het behoud van het klein erfgoed verzoent met de isolatiewijze van de gevels die zichtbaar zijn vanaf de weg*";

Overwegende dat reclamanten zich afvragen waarom de isolatie van de gevels voor de bouwwerken die opgenomen zijn in de wettelijke inventaris in principe verboden wordt in plaats van te beslissen per geval;

Dat ze voorstellen, voor de gebouwen die niet opgenomen zijn in de wettelijke inventaris, de isolatie van buitenaf toe te staan, voor zover de nieuwe bekleding een kwalitatief bouwkundig uitzicht biedt en dat er voor de goederen die opgenomen zijn in de wettelijke inventaris aangetoond wordt dat de isolatie aanvaardbaar is vanuit patrimoniaal oogpunt;

Terwijl het de bedoeling van het plan is om de kwaliteit van het bebouwd patrimonium te behouden;

Dat het niet de bedoeling van het gewest is om de bouwwerken alledaags te maken door ze te omhullen met isolatiemateriaal;

Dat de bouwkundige kenmerken verloren zouden gaan;

Dat dergelijke gevels met isolatie van buitenaf herstellen een zeer grote kost zou veroorzaken;

Dat de isolatie van een gebouw niet noodzakelijkerwijs gebeurt door de isolatie van de voor- en zijgevels van buitenaf;

Dat eenvoudiger uit te voeren werken voor de verbetering van de EPB de isolatie van het dak, de vervanging van de ketel, de vervanging van de ramen, de isolatie van de achtergevel en de isolatie van de kruipkelders of vloeren tegen de aarde zijn;

Dat het energieverbruik ook afhangt van het gedrag van de bewoners en hun bezigheid;

Overwegende dat **Urban** enkele wijzigingen van deze voorschriften vraagt;

Artikel 18.4.3 §6

Overwegende dat Urban vraagt "*kwalitatieve materialen*" te definiëren;

Beslissing:

Overwegende dat de term "kwalitatieve materialen" gedefinieerd en aan de woordenlijst toegevoegd moet worden;

Artikel 18.4.4 Het buitenschrijnwerk

Overwegende dat **reclamanten** van mening zijn dat de regels overdreven nostalgisch zijn om alles zonder nuance te willen behouden, zelfs als de elementen alledaags zijn, geen esthetische kwaliteit hebben of helemaal niet meer overeenstemmen met het huidige woonmilieu;

Dat er bijna geen leeg terrein meer is in Brussel en dat de enige manier om het erfgoed te laten evolueren is het gebouwenbestand te renoveren;

Dat de verplichting om het houtwerk en de metalen elementen te behouden het verleden kunstmatig verstart, zonder vernieuwing;

Dat ze voorstellen gewoonweg te schrijven dat er een stedenbouwkundige vergunning verkregen moet worden als de stijl van de gerenoveerde architecturale elementen significant verschilt van de huidige toestand;

Terwijl er daadwerkelijk een stedenbouwkundige vergunning nodig is om de esthetiek van een gevel te wijzigen;

Dat de bescherming van het erfgoed een van de gewestelijke doelstellingen is, waarbij het college en de gemeenteraad zich aansluiten;

Dat de vervanging van de oorspronkelijke ramen, deuren en borstweringen al te vaak de esthetiek van de gevels alledaags maakt, zonder respect voor het erfgoed;

Dat het door de reclamanten voorgestelde voorschrift te vaag is om opgenomen te worden in een verordening;

Dat **Urban** voorstelt in de betrokken paragrafen toe te voegen dat men zich in geval van vervanging moet inspireren op de oorspronkelijke elementen of het esthetisch uitzicht van de gevels;

Artikel 18.4.4 §1

Overwegende dat Urban vraagt "*De raamindelingen leven de oorspronkelijke verdelingen na of passen harmonieus in de stijl van de gevel*" te verduidelijken;

Dat bijgevolg geschrapt moet worden dat in geval van vervanging de verdelingen en de aanwezigheid van glasroedes behouden moeten worden;

Beslissing:

Overwegende dat het artikel als volgt geherformuleerd moet worden: "De raamindelingen leven de oorspronkelijke verdelingen na of passen harmonieus in de stijl van de gevel." en dat in de 2e zin de verwijzing naar de verdelingen en de aanwezigheid van glasroedes geschrapt moet worden;

Artikel 18.4.5 Metalen elementen

Overwegende dat Urban vraagt "... of vervangen door elementen die zich inspireren op de oorspronkelijke motieven." toe te voegen;

Beslissing:

Overwegende dat er op het einde van de 1e zin "... of vervangen door elementen die zich inspireren op de oorspronkelijke motieven." toegevoegd moet worden;

Overwegende dat volgens de **ACQU** en de **WC's** het verbod op glazen borstweringen overdreven lijkt voor zover het gaat om lichte architecturale elementen die indien nodig geïntegreerd kunnen worden in een restauratie: veel recente renovaties in andere Ukkelse wijken maken er gebruik van, wellicht met de goedkeuring van de dienst Stedenbouw;

Terwijl in dit huizenblok geen enkel gebouw glazen borstweringen heeft op de gevel die zichtbaar is vanaf de openbare ruimte;

Dat dit materiaal bijgevolg niet beantwoordt aan de kenmerken van de wijk;

Dat glazen borstweringen bovendien obstakels vormen die vogels slecht zien;

Artikel 19. Achteruitbouwstroken

Artikel 19.2 Bestemming

Overwegende dat **Urban** een fout in het Frans aanhaalt die verbeterd moet worden: "pleine terre" en niet "peine terre";

Dat in het algemeen, zoals vermeld in de algemene opmerkingen, de spelling in alle documenten herzien moet worden;

Beslissing:

Overwegende dat "peine terre" vervangen moet worden door "pleine terre" (in het Frans);

Artikel 19.2 §1

Overwegende dat **Urban** vraagt niet te eisen hoogstammen te planten in de achteruitbouwstrook en de aanvaardbare planten te verduidelijken;

Overwegende dat het voorschrift niet specifiek over hoogstammen spreekt, dat laagstammen toegestaan kunnen worden en dat het schrift met de aanbevelingen helpt bij het ontwerp van deze ruimtes;

Overwegende dat de verplichting van 1 boom per 25 m² geschrapt moet worden om verwarring te vermijden;

Beslissing:

Overwegende dat de verplichting van 1 boom per 25 m² geschrapt moet worden om verwarring te vermijden;

Artikel 19.3

Overwegende dat **reclamanten** aanhalen dat artikel "19.4 Omheiningen, hagen en poorten" nummer 19.3 moet krijgen en dat artikel "19.5 Wijziging van het natuurlijke reliëf van het terrein" nummer 19.4 moet krijgen;

Overwegende dat het in de werkelijkheid een fout in de lay-out van de tekst betreft en dat artikel 19.3 Aanleg al bestaat;

Beslissing:

Overwegende dat de materiële fout gecorrigeerd moet worden;

Artikel 19.4. Omheiningen, hagen en poorten

Artikel 19.4 §2

Overwegende dat **Urban** een fout aanhaalt die verbeterd moet worden: "hekwerken" en niet "De hekwerken";

Beslissing:

Overwegende dat "De hekwerken" vervangen moet worden door "hekwerken";

Artikel 20. Laterale bouwvrije zones en tuinen

Artikel 20.4. Aanleg in zijdelingse inspringstrook

Artikel 20.4 §1

Overwegende dat Urban vraagt de volgende zin te wijzigen: "*In geval van vraag tot rooien om gezondheidsredenen wordt de vergunning toegekend indien minstens het planten van een gelijk aantal bomen voorgesteld wordt;*" in "*In geval van vraag tot rooien om gezondheidsredenen kan de vergunning enkel toegekend worden indien er voorgesteld wordt op het perceel een gelijk aantal bomen te planten;*";

Beslissing:

Overwegende dat het 3e streepje als volgt geherformuleerd moet worden: "... In geval van vraag tot rooien om gezondheidsredenen kan de vergunning enkel toegekend worden indien er voorgesteld wordt op het perceel een gelijk aantal bomen te planten;"

Artikel 20.5. Aanleg in tuingebied

Artikel 20.5 §3

Overwegende dat **reclamanten** zich afvragen waarom er een chaletstijl opgelegd wordt voor tuinhuisen (2 hellingen, maximale helling van 30°) en poolhouses een plat dak hebben, ongeacht de stijl van het huis;
Overwegende dat de **Overlegcommissie** meer flexibiliteit en samenhang vraagt in de opmaak van het artikel;

Overwegende dat **reclamanten** een gebrek aan samenhang aanhalen in de inplantingsafstand van de tuinhuisen, vermeld op 2,5 of 2 meter;

Overwegende dat de **reclamanten** van mening zijn dat de oppervlakte van 6 m² zeer beperkend is;

Terwijl het gaat om een opbergruimte;

Dat deze ruimte volstaat in een stadstuin;

Beslissing:

Overwegende dat het voorschrift gewijzigd moet worden door de verplichte dakvorm voor tuinhuisen te schrappen;

Overwegende dat het gebrek aan samenhang in de afstanden gecorrigeerd moet worden (§3; 2,5 meter en §9: 2 meter) en dat deze afstand veralgemeend moet worden naar 2 meter;

Artikel 20.5 §6

Overwegende dat voor **Urban** het rolluik onverenigbaar is met natuurlijke zwembaden;

Beslissing:

Overwegende dat §6 7° aangevuld moet worden met: "Voor natuurlijke zwembaden kan het luik geschrapt worden en eventueel vervangen worden door een hellend vlak waardoor de kleine fauna uit het bad kan kruipen.";

Artikel 21. Gebieden in overdruk

Artikel 21.3. Open bouwblokverbindingen

Artikel 21.3.3. Aanleg

Overwegende dat **Urban** meent dat het niet mogelijk is te identificeren wat het voorschrift van dit subartikel beoogt;

Dat het herschreven moet worden ten aanzien van de cartografische elementen en de gewijzigde gebieden in overdruk;

Terwijl het grafisch element in de legende vermeld staat door een groene lijn;

Dat ze op de kaart in de zijdelingse inspringstroken liggen;

Beslissing:

Overwegende dat het voorschrift vereenvoudigd moet worden om het aantal planten te verhogen en doorgangen voor de kleine fauna te creëren door:

- het 4e streepje te vervangen door "de doorgang voor de kleine fauna door muurtjes, volle poortjes, enz. aan te passen;"

- het 5e streepje te verduidelijken: hoogte en breedte "van de planten";

Artikel 21.4.3. Aanleg

Overwegende dat **Urban** vraagt voor de samenhang de aanleg van doorgangen voor de kleine fauna toe te voegen;

Beslissing:

Overwegende dat er op het einde van de zin "door de aanleg van doorgangen voor de kleine fauna" toegevoegd moet worden;

Artikel 22. Wegen en openbare ruimtes

Overwegende dat de **Overlegcommissie** vraagt dit hoofdstuk te schrappen aangezien er andere reglementen van kracht zijn en het BBP niet voorziet in de aanleg van wegen;

Artikel 22.4. Aanleg

Overwegende dat **Brussel Mobiliteit** vraagt over de kantstenen toe te voegen: "de garageopritten moeten op hetzelfde niveau als het trottoir liggen: geen knik in het trottoir ter hoogte van de garages, waarvan de toegang echter vereenvoudigd wordt door de aanleg van geherprofileerde kantstenen, overeenkomstig artikel 6 §2 van Titel 7 van de GSV";

Ondergrondse hoogspanning

Overwegende dat **Elia**, beheerder van het Belgische hoogspanningsnet, hoogspanningsinstallaties uitbaat in de betrokken zone, meer bepaald ondergrondse hoogspanningskabels die vermeld zijn op het plan;

Dat **Elia** vraagt rekening te houden met de aanwezigheid van de ondergrondse hoogspanningslijnen in de betrokken perimeter;

Dat **Elia** vraagt niet meer uit het oog te verliezen dat er boven en in de buurt van ondergrondse kabels, allemaal gelegen in het openbaar domein, geen vegetatie met diepe wortels mag groeien aangezien ze de kabels kan beschadigen;

Dat de bodem in geval van technische problemen uitgegraven moet worden, wat de onmiddellijke omgeving verstoort;

Dat bepaalde wettelijke bepalingen in acht genomen moeten worden in de onmiddellijke nabijheid van de hoogspanningslijnen om de veiligheid van de personen, de permanente toevoer van elektriciteit en de bescherming van alle betrokken installaties te garanderen;

Artikel 22.4 §4

Overwegende dat er volgens de **ACQU** bepaald wordt: "*de breedte van tweerichtingsstraten beperken tot 4,80 m (Léo Erreralaan en de Montjoieaan) met uitzondering van de Edith Cavellstraat, waar bussen elkaar moeten kunnen kruisen, de breedte van eenrichtingsstraten beperken tot 3,5 m (Roberts Jonesstraat)*";

Dat deze breedtes onvoldoende lijken: de DBDMH vraagt minstens 4 meter breed. En wat met het kruisen van 2 vrachtwagens, de doorgang van de vrachtwagens van Net Brussel terwijl er regelmatig een verhuishagen geparkeerd staat?

Beslissing:

Overwegende dat de voorschriften van artikel 22 geschrapt moeten worden;

Artikel 23. De straatverlichting

Overwegende dat **reclamanten** van mening zijn dat het voorschrift over de verlichting van de omgeving te beperkend is;

Dat de straatverlichting voor achteruitbouwstroken de vliegende fauna al stoort;

Dat de lage verlichting de kruipende fauna stoort en dat ze het weinige voordeel op milieuvlak niet zien, maar wel bepaalde overlast op vlak van zichtbaarheid en veiligheid;

Dat ze vragen gewoonweg naar beneden gerichte verlichting op te leggen zonder een zo beperkte hoogte van 30 cm op te leggen;

Terwijl de verlichting in de stad voornamelijk gevolgen heeft voor de nachtelijke fauna en de insecten;

Dat lichtvervuiling als volgt gedefinieerd kan worden: "*de abnormale of hinderlijke nachtelijke aanwezigheid van licht en de schadelijke gevolgen van nachtelijke kunstverlichting op de fauna, de flora en de ecosystemen, alsook de vermoede of aangetoonde effecten ervan voor de menselijke gezondheid*";

Dat de nachtelijke biodiversiteit lijdt onder deze permanente verlichting;

Dat heel wat soorten, die aangetrokken of afgestoten worden door de lichtpunten, verstoord worden in hun afwisseling dag/nacht, in hun migratiegedrag en hun verplaatsingen in het algemeen [3], in hun verhoudingen prooi/jager en hun habitats zien verbrokkelen en hun fysionomie aangetast zien worden;

Dat de straatverlichting in Brussel beheerd wordt door heel wat actoren;

Dat Sibelga zich bezighoudt met de verlichting van de gemeentewegen;

Dat Brussel Mobiliteit zich bezighoudt met de verlichting van de gewestwegen en Leefmilieu Brussel met de verlichting van de openbare parken in eigen beheer, de Natura 2000-gebieden en het Zoniënwoud;

Dat daarbij andere betrokkenen komen voor de gebouwen en de privélocaties, zoals de winkelpuien;

Dat het gewest zijn "Lichtplan" opgesteld heeft om de installatie, het onderhoud en de bijwerking van dit dichte lichtpark te begeleiden;

Dat dit dient als handleiding voor de verschillende besturen bij de heraanleg van de wegen en de openbare ruimte (wegen, pleinen, parken, enz.);

Dat het ook algemene aanbevelingen voor alle potentiële actoren formuleert;

Dat het plan ook de straatverlichting (artikel 23) wil verbeteren om de impact ervan op de nachtelijke fauna te beperken;

Overwegende dat de Overlegcommissie vraagt dit artikel te schrappen;

Beslissing:

Overwegende dat dit artikel geschrapt moet worden;

WOORDENLIJST

Overwegende dat **Urban** vraagt te controleren dat alle definities overeenstemmen met de beoogde doelstellingen en de intenties van de gewijzigde voorschriften;

Dat het concept van "ondergeschikt lokaal" verduidelijkt moet worden als het behouden wordt;

Dat "voldoende" doorlatende bodem verduidelijkt moet worden;

Dat **Urban** zich afvraagt waarom de plafondhoogte van 2,30 meter van de zolder behouden wordt voor de definitie van de netto vloeroppervlakte (die berekend wordt op 1,50 meter hoogte);

Dat **Urban** een gebrek aan samenhang aanhaalt: wat met de doorlatende vloerbekleding in de definitie van doorlatend oppervlak?

Beslissing:

Overwegende dat de vermeldingen in verband met de elementen die geschrapt werden ingevolge de vragen tot wijziging verwijderd moeten worden;

Overwegende dat er ook gecontroleerd moet worden dat alle definities overeenstemmen met de beoogde doelstellingen en de intenties van de gewijzigde voorschriften;

Overwegende dat de zinnen met betrekking tot de minimale plafondhoogte, die omkaderd wordt door de GSV, geschrapt moeten worden;

PLAN VAN DE BESTAANDE FEITELIJKE TOESTAND

Overwegende dat **Urban** vraagt of de term "*huis*" verwijst naar een eengezinswoning;

Dat dit zo ja als dusdanig aangeduid moet worden;

Beslissing:

Overwegende dat in de legende aangevuld moet worden dat de huizen eengezinswoningen zijn;

KAART VAN DE BESTEMMINGEN

Overwegende dat **Urban** vraagt dat de perimeter van het BBP leesbaarder is, bovendien zou de perimeter van het BBP zich moeten uitstrekken van gevel tot gevel om de volledige zate van de weg te omvatten;

Overwegende dat **Urban** vraagt:

- De huisnummers, die momenteel onleesbaar zijn of ontbreken, duidelijk op de plannen te vermelden;
 - In het algemeen de legende aan te vullen en alle categorieën die op het plan geïllustreerd zijn erin op te nemen;
 - Een eenduidige lezing van de kaart te verzekeren en ervoor te zorgen dat de volledige perimeter slechts in een bestemmingsgebied ligt (bijvoorbeeld: het voorschrift van zone 17 (geïdentificeerd als garagezone in de legende van het plan) is momenteel opgenomen in artikel 16 met betrekking tot de gebieden voor voorzieningen);
 - In het gebied voor voorzieningen duidelijk de bebouwbare zone te identificeren. Er wordt voorgesteld het gebied voor voorzieningen uit te breiden naar het volledige complex van voorzieningen, inclusief de parking, en een bebouwbare zone erin te bepalen om het bebouwbaar gebied af te bakenen;
- Overwegende dat **de laatste opmerking niet relevant is** ten aanzien van de gewenste flexibiliteit op de inplanting in geval van nieuwe bestemming, die gewijzigd en aangevuld werd met een % maximaal bebouwbaar in de zone ingevolge de 1e Overlegcommissie;

Beslissing:

- **In het woongebied de bestaande bouwwerken weergeven met arceringen, terwijl de bebouwbare maar onbebouwde zones in vlak roze weergegeven worden;**
- **In de legende een onderscheid maken tussen de twee soorten groen op het plan om de achteruitbouwstrook en de tuinzone aan te duiden;**
- **De grafische voorschriften voor de wegen schrappen;**
- **Geen kleurlagen overlappen en de leesbaarheid van de overdruk verzekeren om de legende te verduidelijken;**
- **Elke zone in de legende laten overeenstemmen met specifieke voorschriften;**

Overwegende dat **Urban** vraagt het bijzonder geval van de Edith Cavellstraat 105/107 te behandelen, die een vergunning gekregen heeft maar die, als ze niet uitgevoerd wordt, geen situatie van meerdere woningen zou mogen goedkeuren;

Dat **Urban** voorstelt deze percelen als eengezinswoning te laten om de mogelijkheid te bieden om de bestaande eengezinswoning te behouden en gehoor te geven aan de ambities van de herziening van het BBP;

Overwegende dat **deze opmerking niet relevant is** aangezien het gebouw al als meervoudige woning opgenomen was in de geldende versie van het BBP;

Overwegende dat Urban zich afvraagt of het voor de Léo Erreralaan 70 nog wenselijk is te voorzien in een bebouwbare zone binnenin het huizenblok terwijl deze grondinneming momenteel onbebouwd is;
Overwegende dat **deze opmerking niet relevant is** aangezien het gaat om een bestaande bebouwbare zone;
Overwegende dat een **reclamant** aanhaalt dat de bouwprofielen op de kaart van de bestemmingen niet allemaal overeenstemmen met de werkelijkheid;
Dat bijvoorbeeld de huizen in de Léo Erreralaan 6 tot 28 allemaal aangeduid zijn als GLV+2 terwijl verschillende ervan een zadeldak of een deels verhoogde verdieping hebben;
Terwijl de kaart van de bestemmingen ook de vorm van de daken (MD voor mansardedak en ZD voor zadeldak) aangeeft;

Beslissing:

Overwegende dat de materiële fouten op de kaart met betrekking tot het bouwprofiel en de dakvorm gecorrigeerd moeten worden;

Overeenstemming met het BBP

Overwegende dat de **reclamanten** vragen hoe het zit met de bouwwerken die zich niet schikken naar het plan;

Overwegende dat het plan van toepassing is op de aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning die ingediend zijn na de aanneming van het plan;

De Overlegcommissie formuleert een niet-eenparig en voorwaardelijk GUNSTIG advies in aanwezigheid van een vertegenwoordiger van de gemachtigde ambtenaar op de volgende voorwaarden:

De gemeente Ukkel onthoudt zich;

ALGEMEEN

- De voorschriften wijzigen om de normen van andere reglementen zoals de GSV, het BWRO of het GBP niet te herhalen;

SCHRIFT VAN DE SCHRIFTELIJKE VOORSCHRIFTEN

Artikel 1. Algemeenheden

Artikel 1.3

- Dit artikel schrappen;

Artikel 2. Regelgeving en bepalingen

- De artikels van het schrift van de voorschriften die verordenen dat de verenigbaarheid van een bestemming in de Overlegcommissie beoordeeld moet worden schrappen;

Artikel 4. Sloop en ontmanteling

Artikel 4 §1

- Het voorschrift herformuleren om te verduidelijken dat de twee fases (sloop en wederopbouw) het voorwerp moeten uitmaken van een en dezelfde vergunning en niet van twee afzonderlijke vergunningen die gelijktijdig ingediend worden;

- De vraag van archiefdossiers en publicaties schrappen;

Artikel 4 §2

- §2 schrappen;

Artikel 4 §3, 4 §4 en 4 §5

- §3, §4 en §5 schrappen;

Artikel 6. Ondergrondse gebouwen

Artikel 6 §1

- Het artikel herschrijven door:

- "inplantingszone" te vervangen door "bouwzone";
- te verduidelijken dat de ondergrondse parking zich niet mag uitbreiden ten koste van de achteruitbouwstrook en maximaal 20 meter diep mag zijn, zonder 3/4 van het perceel te overschrijden (diepte berekend zonder de achteruitbouwstrook);

Artikel 7. Parkeren

- "en de inplanting ervan" toevoegen na "Het aantal parkeerplaatsen";

- De paragraaf met betrekking tot de meervoudige woningen als volgt wijzigen: "moet er in het gebouw een vlot toegankelijk en beveiligd gemeenschappelijk lokaal om de fietsen te stallen ingericht worden";

Artikel 9. Buitenaanleg

Artikel 9.2 §1

- De voorbeelden van materialen verwijderen;

Artikel 9.2 §2

- Dit artikel schrappen;

Artikel 13. Woongebieden

Artikel 13.2 Bestemming

Artikel 13.2 §2

- De laatste zin schrappen: "De verenigbaarheid van deze activiteiten of diensten met de woning kan enkel worden beslist, na advies door de Overlegcommissie.";

Artikel 13.2 §4

- Dit artikel schrappen;

Artikel 13.2 §5

- Dit artikel schrappen;

Artikel 13.3. Opsplitsen van eengezinswoningen

- Het voorschrift voor de oorspronkelijke woning en datgene voor de verbouwde woning opdelen;
- De bepalingen die geregeld worden door de GSV schrappen (afvallokaal, parkeerplaatsen, fietsenstalling, enz.);
- Het voorschrift corrigeren om rekening te houden met de gemeenschappelijke lokalen en meer flexibiliteit te bieden in de typologieën van mogelijke extra woningen door:
 - te verduidelijken dat het gaat om een bruto-oppervlakte;
 - een woning toe te kennen voor elke schijf van 100 m² zonder de minimumoppervlakte van deze extra woning(en) te verduidelijken;

Artikel 14. Woonzones in het achterliggende gedeelte van het terrein

Artikel 14.2. Bestemming

Artikel 14.2 §3

- "ondergeschikte lokalen" verduidelijken of deze term schrappen;
- Het laatste lid schrappen;

Artikel 15. Woongebieden met meerdere woningen

Artikel 15.2 Bestemming

Artikel 15.2 §2

- Het begin van §2 wijzigen in: "... lokalen bestemd voor de professionele activiteit bijkomstig bij de woning,...";
- De laatste zin schrappen: "De verenigbaarheid van deze activiteiten of diensten met de woning kan enkel worden beslist, na advies door de Overlegcommissie.";

Artikel 15.2 §3

- De nodeloze herhaling van de term "gelijkvloerse verdieping" in de streepjes schrappen;
- De laatste zin schrappen: "De verenigbaarheid van deze activiteiten of diensten met de woning kan enkel worden beslist, na advies door de bevoegde Overlegcommissie.";
- De toegestane handelsoppervlakte wijzigen om zich te schikken naar de door het GBP toegestane oppervlakte;

Artikel 15.2 §4

- Dit artikel schrappen;

Artikel 16. Zones van collectief belang

Artikel 16.2 Bestemming, inplanting en bouwprofiel

Artikel 16.2 §1

- De twee laatste leden schrappen;

Artikel 16.2 §2

- De term "beschermd" definiëren of het voorschrift herformuleren in termen van beveiliging;

Artikel 16.2 §3

- De term "wederopbouw" toevoegen na "sloop" in de 2e paragraaf;
- De hoogte van het toegestane bouwprofiel verhogen naar 7 meter in plaats van 5 meter;

Artikel 16.2 §4

- De laatste zin schrappen: "De verenigbaarheid van deze activiteiten of diensten met de woning kan enkel worden beslist, na advies door de Overlegcommissie.";

Artikel 16.2 §5

- De eerste zin herformuleren als "Er kan in zone B een ondergeschikte woning als aanvulling op de voorziening ingericht worden.";
- De twee laatste leden schrappen;

Artikel 16.3. Buitenaanleg

Artikel 16.3 §4

- De term "beschermde" definiëren of het voorschrift herformuleren in termen van beveiliging en niet van overdekt lokaal;

Artikel 17. Garagezones

Artikel 17.2 Bestemming

Artikel 17.2 §2

- Het voorschrift herformuleren door aan te geven dat in geval van sloop de voorschriften van de hoofdzone (achteruitbouwstrook, zijdelingse inspringstrook of tuinzone) waarin de huidige garages zich bevinden van toepassing zijn;

Artikel 17.4. Toegang tot de garages

- "voiries d'accès" vervangen door "voies d'accès" (in het Frans);

Artikel 18. Bouweigenschappen

Artikel 18.2 Bouwprofielen

Artikel 18.2 §1

- De formulering van de niveaus harmoniseren;

Artikel 18.2 §4

- "45 %" vervangen door "45°";

Artikel 18.2 §5

- "achteruitbouwstroken" vervangen door "zijdelingse inspringstroken";

Artikel 18.3. Daken

Artikel 18.3 §1

- De laatste zin vervangen door: "... als het dakniveau een inspringing vertoont, ligt het binnen het equivalent van een hellend dak met een helling van 45°.";

Artikel 18.3 §2

- De 1e zin vervangen door: "De dakmaterialen zijn gebonden aan de naleving van de harmonie en de esthetiek van het gebouw dat het voorwerp uitmaakt van de aanvraag en van de omliggende gebouwen";
- De 2e zin vervangen door: "In de toelichtingsnota wordt de materiaalkeuze gemotiveerd en hun albedo toegelicht";
- De 3e zin over de verplichting van een albedo van bijna 1 schrappen;
- De twee laatste leden over de afwerkingsmaterialen en de bekledingen in kunststof tapijt schrappen;

Artikel 18.4 Esthetiek van de gevels

Artikel 18.4.2 Gevelbekledingsmaterialen

Artikel 18.4.2 §7

- De term albedo schrappen en enkel de verwijzing naar een lichte kleur behouden;

Artikel 18.4.2 §8 en 18.4.3 §8

- Deze artikels schrappen;
- Deze artikels verplaatsen naar het schrift met de aanbevelingen;

Artikel 18.4.3 Isolatie van buitenaf

Artikel 18.4.3 §1

- Het voorschrift als volgt herformuleren: "De isolatie van de voor- en zijgevels is verboden voor de bouwwerken die opgenomen zijn in de wettelijke inventaris.";

Artikel 18.4.3 §2

- Het voorschrift als volgt wijzigen: "Voor gebouwen die niet opgenomen zijn in de wettelijke inventaris is de isolatie van de gevels die zichtbaar zijn vanaf de openbare ruimte toegestaan indien de karakteristieke elementen en de bouwkundige details van deze gevels behouden worden of indien het esthetisch uitzicht verbeterd wordt.";

Artikel 18.4.3 §6

- De term "kwalitatieve materialen" definiëren;
- Deze term toevoegen aan de woordenlijst;

Artikel 18.4.4 Het buitenschrijnwerk

Artikel 18.4.4 §1

- Het artikel als volgt herformuleren: "De raamindelingen leven de oorspronkelijke verdelingen na of passen harmonieus in de stijl van de gevel.";
- In de 2e zin de verwijzing naar de verdelingen en de aanwezigheid van glasroedes schrappen;

Artikel 18.4.5 Metalen elementen

- Op het einde van de 1e zin "... of vervangen door elementen die zich inspireren op de oorspronkelijke motieven." toevoegen;

Artikel 19. Achteruitbouwstroken

Artikel 19.2 Bestemming

- "peine terre" vervangen door "pleine terre" (in het Frans);

Artikel 19.2. §1

- De verplichting van 1 boom per 25 m² schrappen;

Artikel 19.3.

- De materiële fout corrigeren;

Artikel 19.4. Omheiningen, hagen en poorten

Artikel 19.4 §2

- "De hekwerken" vervangen door "hekwerken";

Artikel 20. Laterale bouwvrije zones en tuinen

Artikel 20.4. Aanleg in zijdelingse inspringstrook

Artikel 20.4 §1

- Het 3e streepje als volgt herformuleren: "... In geval van vraag tot rooien om gezondheidsredenen kan de vergunning enkel toegekend worden indien er voorgesteld wordt op het perceel een gelijk aantal bomen te planten;"

Artikel 20.5. Aanleg in tuingebied

Artikel 20.5 §3

- Het voorschrift wijzigen door de verplichte dakvorm voor tuinhuisen te schrappen;
- Het gebrek aan samenhang in de afstanden (§3: 2,5 meter en §9: 2 meter) corrigeren en hem veralgemenen naar 2 meter;

Artikel 20.5 §6

- 7° aanvullen met: "Voor natuurlijke zwembaden kan het luik geschrapt worden en eventueel vervangen worden door een hellend vlak waardoor de kleine fauna uit het bad kan kruipen.";

Artikel 21. Gebieden in overdruk

Artikel 21.3. Open bouwblokverbindingen

Artikel 21.3.3. Aanleg

- Het voorschrift vereenvoudigen om het aantal planten te verhogen en doorgangen voor de kleine fauna te creëren door:

- het 4e streepje te vervangen door "de doorgang voor de kleine fauna door muurtjes, volle poortjes, enz. aan te passen;"
- het 5e streepje te verduidelijken: hoogte en breedte "van de planten";

Artikel 21.4.3. Aanleg

- Op het einde van de zin "door de aanleg van doorgangen voor de kleine fauna" toevoegen;

Artikel 22. Wegen en openbare ruimtes

- De voorschriften van artikel 22 schrappen;

Artikel 23. De straatverlichting

- Dit artikel schrappen;

WOORDENLIJST

- De vermeldingen in verband met de elementen die geschrapt werden ingevolge de vragen tot wijziging verwijderen;
- Controleren dat alle definities overeenstemmen met de beoogde doelstellingen en de intenties van de gewijzigde voorschriften;
- De zinnen met betrekking tot de minimale plafondhoogte, die omkaderd wordt door de GSV, schrappen;

PLAN VAN DE BESTAANDE FEITELIJKE TOESTAND

- In de legende aanvullen dat de huizen eengezinswoningen zijn;

KAART VAN DE BESTEMMINGEN

- In het woongebied de bestaande bouwwerken weergeven met arceringen, terwijl de bebouwbare maar onbebouwde zones in vlak roze weergegeven worden;
- In de legende een onderscheid maken tussen de twee soorten groen op het plan om de achteruitbouwstrook en de tuinzone aan te duiden;
- De grafische voorschriften voor de wegen schrappen;
- Geen kleurlagen overlappen;

- De leesbaarheid van de overdruk verzekeren om de legende te verduidelijken;
- Elke zone in de legende laten overeenstemmen met specifieke voorschriften;
- De materiële fouten met betrekking tot de bouwprofielen en dakvormen corrigeren.