

BRUSSELE HOOFDSTEDELIJK GEWEST

Gemeente SINT-PIETERS-WOLUWE

ADVIES VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

De Overlegcommissie,

Vergadering van donderdag 1 juni 2023 onder het voorzitterschap van Mijnheer Damien DE KEYSER, gemeenteraadslid.

Waren aanwezig :

- de leden of plaatsvervangende leden aangeduid door :
 - het College van Burgemeester en Schepenen : Mijnheer Alexandre PIRSON, Schepen voor Stedenbouw
 - de Brusselse Gewestregering voor :
 - URBAN BRUSSELS – Directie van de Stedenbouw :
Mevrouw Noémie HENRION en Mijnheer Benjamin-Nathanian LEMMENS
 - URBAN BRUSSELS - Directie Cultureel Erfgoed : Mevrouw Coralie SMETS
 - LEEFMILIEU BRUSSEL - Brussels Instituut voor Milieubeheer : Mijnheer Bernard DUBOIS
- Mijnheer Nicolas GDALEWITCH, architect en secretaris van de Overlegcommissie
- Mevrouw Maité VAN LIERDE, architect

Gelet op het Brussels Wetboek van de ruimtelijke ordening goedgekeurd bij besluit van 9 april 2004 van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering ;

Gelet op het Besluit van 29 juni 1992 van de Executieve van het Brusselse Hoofdstedelijk Gewest betreffende de Overlegcommissies ;

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

Gelet op de aanvraag uitgaande van het College van Burgemeester et Schepenen die het advies van de Overlegcommissie vraagt in toepassing van artikel 9 van voorvermeld Wetboek ;

Gelet op de aanvraag om stedenbouwkundige vergunning

- ingediend door : MEY B.V.B.A.
- op het eigendom gelegen : Bemelstraat (tussen n°30 en 58)
- die ertoe strekt de volgende werken uit te voeren : bouwen van een appartementsgebouw

Gelet op het proces-verbaal van sluiting van onderzoek opgesteld door het College van Burgemeester en Schepenen overeenkomstig artikel 150 van voornoemd Wetboek, waaruit blijkt dat 6 bezwaren of opmerkingen werden ingediend, waaronder 1 met 14 handtekeningen en een andere met 9 handtekeningen ;

Gehoord, na opening van de zitting voor de personen die geen deel uitmaken van de Commissie :

- de aanvrager : /
- van ambtwege, de volgende personen of organismen : Mevrouw Els VERDEE, architect
- de volgende personen en organismen die het gevraagd hebben :
 - Mevrouw Andrea HUTTERER
 - Mijnheer Yves ADAM
 - Mevrouw Bénédicte ROBE
 - Mevrouw Suzanne RICKETTS
 - Mijnheer RICKETTS
 - Mijnheer WALRAVENS

- Mijnheer Olivier VEMER
- Mevrouw Véronique DUSART
- Mevrouw MARSTBOOM

BESLUIT, in besloten zitting:

Artikel 1. : De overlegcommissie brengt het volgende advies uit:

Overwegende:

- dat het project betrekking heeft op de bouw van een appartementsgebouw;
- dat het onroerend goed gelegen is in een woongebied met overwegend residentieel karakter volgens het Gewestelijk Bestemmingsplan (GBP), goedgekeurd bij besluit van de Regering van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest op 03.05.2001 en meermaals gewijzigd;
- dat het onroerend goed gelegen is binnen de grenzen van Verkavelingsvergunning nr. 05.01A goedgekeurd door het College van Burgemeester en Schepenen op 25/05/1963;
- dat het onroerend goed is binnen de grenzen van het Bijzonder Bestemmingsplan (BBP) nr. V/3 goedgekeurd door het College van Burgemeester en Schepenen op 31/01/1969;
- dat het volgende artikel van het Gewestelijk Bestemmingsplan (GBP) wordt toegepast:
 - 0.6: handelingen en werken die de binnenterreinen van huizenblokken aantasten;
- dat het project betrekking heeft op:
 - de bouw van een appartementsgebouw met 3 eenheden;
 - de bouw van een garagevolume achteraan het perceel;
 - het bevloeren van een deel van het gebied voor koeren en tuinen;
 - de bouw van een steunmuurtje langs de zijgevel;
 - de plaatsing van zonnepanelen op het platte dak van het gebouw;
 - het beheer van het regenwater (tank, overloop verbonden met een infiltratieput);
- dat de aanvraag afwijkt van titel I, hoofdstuk 2, artikel 4 (diepte) van de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening (GSV), van verkavelingsvergunning nr. 05.01A en van artikel II.3.b) van het Bijzonder Bestemmingsplan (BBP) V/3;
- dat de afwijking niet aanvaardbaar is:
 - het volume van het gebouw overschrijdt de diepte van het naburige gebouw (nr.58) met 3,78m;
 - het gaat om een gebouw met 3 gevels;
 - terrassen aan de achtergevel moeten 1 m uitsteken ten opzichte van het volume van het gebouw;
 - ze worden beschouwd als deel van het bebouwde volume;
 - de afwijking van de GSV betreft dus een diepte van 1,78 m;
 - de afwijking van de verkavelingsvergunning en het BBP betreft het uitstekende element aan de voorgevel en de terrassen aan de achtergevel;
 - elk van deze elementen steekt aan weerszijden uit van 1 m;
 - dit brengt de totale diepte op 17 m;
 - het nieuwe gebouw sluit aan bij de continuïteit van 5 gebouwen van hetzelfde type;
 - het is het laatste gebouw in deze reeks van 6 gebouwen;
 - de 5 bestaande gebouwen zijn tussen +/- 10,30 m en +/- 13,60 m diep;
 - de diepte van het nieuwe gebouw is daarom aanzienlijk groter dan die van de bestaande gebouwen;
 - op basis van bovenstaande elementen kunnen geen vrijstellingen worden verleend;
- dat de aanvraag afwijkt van het volgende artikel van de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening (GSV):
 - titel I, hoofdstuk 2, artikel 6: hoogte;
- dat de afwijking niet aanvaardbaar is:
 - de afwijking heeft betrekking op het dakelement van de lift;
 - dit element overschrijdt de hoogte van het naburige gebouw;
 - aangezien dit een gebouw met 3 gevels is, is deze buur de enige referentie;
 - om de afwijking te schrappen, moeten de technische installaties worden geïntegreerd in het volume van het gebouw;
- dat de aanvraag afwijkt van het volgende artikel van de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening (GSV):
 - titel I, hoofdstuk 4, artikel 13: behoud van een waterdoorlaatbare oppervlakte;
- dat de afwijking niet aanvaardbaar is:

- het gebied voor koeren en tuinen is in de geprojecteerde situatie zwaar bestraat;
- de betegelde oppervlakte is +/- 75 m² en de onverharde oppervlakte is +/- 30 m²;
- de verhouding van 50% die in de GSV wordt gevraagd, wordt dus bij lange na niet gehaald;
- dat de aanvraag afwijkt van het volgende artikel van de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening (GSV):
 - titel II, hoofdstuk 2, artikel 3: minimumnormen voor oppervlakte (slaapkamer op de begane grond vooraan);
- dat de afwijking niet aanvaardbaar is:
 - dit is de hoofdslaapkamer, die volgens de GSV minstens 14 m² moet zijn;
 - deze is 11,86 m² op de plannen;
 - de afwijking is groot;
 - het betreft een nieuwbouw;
- daarom moet worden voldaan aan de GSV;
- dat de aanvraag afwijkt van het volgende artikel van de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening (GSV):
 - titel II, hoofdstuk 2, artikel 3: minimumnormen voor oppervlakte (hoofdslaapkamer op 1^{ste} en 2^{de} verdieping);
- dat de afwijking niet aanvaardbaar is:
 - in elk appartement is dit de hoofdslaapkamer, die volgens de GSV minstens 14 m² moet zijn;
 - deze is 13,05 m² op de plannen;
 - de afwijking is niet significant;
 - het is echter een nieuwbouw;
 - daarom moet worden voldaan aan de GSV;
- dat de aanvraag afwijkt van het volgende artikel van de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening (GSV):
 - titel II, hoofdstuk 3, artikel 10: natuurlijke verlichting (slaapkamer op de begane grond vooraan);
- dat de afwijking niet aanvaardbaar is:
 - in deze slaapkamer moet de oppervlakte van de ruiten 2,38 m² zijn om te voldoen aan de normen van de GSV;
 - deze is 2,10 m² op de plannen;
 - de afwijking is miniem;
 - het is echter een nieuwbouw;
 - daarom moet worden voldaan aan de GSV;
- dat de aanvraag afwijkt van het volgende artikel van de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening (GSV):
 - titel II, hoofdstuk 3, artikel 10: natuurlijke verlichting (slaapkamers op de 1^{ste} en 2^{de} verdieping langs de mandelige grens);
- dat de afwijking niet aanvaardbaar is:
 - in deze slaapkamer moet de oppervlakte van de ruiten 2,30 m² zijn om te voldoen aan de normen van de GSV;
 - deze is 2,10 m² op de plannen;
 - de afwijking is miniem;
 - het is echter een nieuwbouw;
 - daarom moet worden voldaan aan de GSV;
- dat de aanvraag afwijkt van de verkavelingsvergunning nr. 05.01A en BBP V/3:
 - Artikel II.3 van het BBP: Inplanting van de "garage en het trappenhuis op het binnenterrein van huizenblokken";
- dat de afwijking niet aanvaardbaar is:
 - het perceel is vergelijkbaar met de 5 naburige percelen aan de rechterkant;
 - het is verschillend van de 3 percelen links;
 - de typologie van de percelen aan de rechterkant moet worden gerespecteerd;
 - we raden af om auto's op het binnenterrein van huizenblokken te parkeren;
 - dit voorstel creëert een grote manoeuvreerruimte binnen het huizenblok;
 - dit is geen goede kwaliteit in termen van lawaai en vervuiling;

- - dat deze inrichting in strijd is met de goede plaatselijke aanleg;
 - het gebied voor koeren en tuinen moet onbebouwd blijven;
- dat de aanvraag afwijkt van het volgende artikel van BBP V/3:
 - Grafische voorschriften: een zijdelingse achteruitbouwstrook van 4 m behouden;
- dat de afwijking aanvaardbaar is:
 - deze achteruitbouwstrook is 3,55 m op de plannen;
 - het naburige gebouw (nr. 30) ligt op 4,57 m van de mandelige grens;
 - de afstand tussen de twee gebouwen is dus 8,12 m;
 - deze afstand is groter dan de 8 m die het BBP vereist;
 - de vrijstelling mag daarom worden verleend;
- dat de aanvraag afwijkt van het volgende artikel van BBP V/3:
 - Artikel II.6 van het BPP: gevelmaterialen;
- dat de afwijking aanvaardbaar is:
 - dat de afwijking aanvaardbaar is: de voorgestelde gevelmaterialen zijn van hoge kwaliteit;
 - dat het toch de voorkeur verdient om een voorstel te bestuderen dat vergelijkbaar is met de materialen die in de wijk worden voorgesteld;
- dat het een halfvrijstaand gebouw is met drie gevels en een plat dak;
- dat het bovendien leidt tot een te grote waterdichtheid van het perceel;
- dat de garages daarom aan de voorgevel moeten worden geplaatst;
- dat de ramen van aluminium gemaakt zijn;
- dat het project zich bevindt in een overstromingsgebied op de kaart van Leefmilieu Brussel;
- dat, aangezien dit een nieuwbouwproject is, al het regenwater op het perceel moet worden beheerd en worden afgekoppeld van het afvoersysteem;
- dat de locatie van een regenwatertank de voorkeur verdient aan de achtergevel, met infiltratie in het tuingedeelte;
- dat het hergebruik van water voor huishoudelijke doeleinden (WC, was, onderhoud) moet worden gespecificeerd;
- dat het project grenst aan een mogelijk verontreinigd perceel grond en dat de toestand van de bodem moet worden gecontroleerd;
- dat het perceel in een ecologische ontwikkelingszone ligt en dat de daar aanwezige biodiversiteit zoveel mogelijk behouden moet blijven;
- dat het BAF+ ook moet worden berekend en gemaximaliseerd;
- dat het project in groene daken voorziet;
- dat het van het intensieve en semi-intensieve type moet zijn, in lijn met de fotovoltaïsche panelen;
- dat het project een fietsenstalling moet omvatten in overeenstemming met het gewestelijke vademecum;
- dat er verschillende warmtepompen op het dak zijn geïnstalleerd;
- dat de energiebehoeften moeten worden gecentraliseerd met behulp van één warmtepomp;
- dat de warmtepomp moet worden getekend en gedimensioneerd in de doorsnede;
- dat op het dak gemonteerde technische installaties moeten worden geïntegreerd in het volume van het gebouw;
- dat er een akoestische omkasting nodig is voor de warmtepomp;
- dat de mandelige muren 28 cm dik en van massieve baksteen moeten zijn;

Gelet op het openbaar onderzoek dat van 8/05/2023 tot 23/05/2023 plaatsvond;

Gelet op de 6 klachten, waaronder 1 met 14 handtekeningen en een andere met 9 handtekeningen betreffende:

- de aanwezigheid van voertuigen op het binnenterrein van het huizenblok;
- de significante mineralisatie van het perceel;
- de afwijkingen van de GSV (minimale grootte van slaapkamers en diepte van het gebouw);
- de bouwstijl van het gebouw past niet in de wijk;

- de begane grond ziet eruit als een bunker;
- het overlast door de installaties op het dak;
- het tegenstrijdigheid met het gewestelijke mobiliteitsplan Good Move;
- de schaduwproblemen in verband met het gebouw;
- de versmalling van de toegangsweg naar de garages op nr. 30;
- de afstand van minder dan 8 m tussen gebouw nr. 30 en de nieuwbouw;
- het verlies van uitzicht op de vegetatie;
- het lawaai van de balkons en de warmtepomp;
- de documenten in het Openpermits-dossier zouden in het Frans en Nederlands moeten zijn;
- het gebruik van het park gelegen aan de garages van N°26, 28 en 30;

Overwegende dat:

- de aanwezigheid van voertuigen op het binnenterrein van het huizenblok ongewenst is;
- de significante mineralisatie van het gebied voor koeren en tuinen;
- de afwijkingen van titel II van de GSV niet worden toegestaan;
- de voorgestelde stijl kwalitatief is;
- de begane grond van de omliggende gebouwen wordt gekenmerkt door garagedeuren en toegangsdeuren;
- deze installaties tot de creatie van een duurzaam gebouw bijdragen en hun locatie op het dak verstandig is;
- het gepresenteerde project voldoet aan de GSV op het gebied van parkeerplaatsen en fietsplaatsen;
- een nieuwbouw onvermijdelijk schaduw genereert;
- deze toegangsweg niet wordt gereduceerd volgens de plannen;
- de minimale afstand tussen twee gebouwen 8,12 m bedraagt;
- de bouw van een gebouw onvermijdelijk leidt tot verlies van uitzicht voor burens;
- een nieuw gebouw onvermijdelijk geluidshinder genereert;
- de aanvraag in het Nederlands ingediend werd en dus
- dit geen kwestie van stedenbouw is, maar van burgerlijk recht;

Gezien het gunstige advies van de DBDMH van 15/05/2023 met referentie C.2023.0367/1;

EENPARIG ONGUNSTIG ADVIES zoals voorgesteld.

Commissie,

De leden,

De Voorzitter,

