

BRUSSELSE HOOFDSTEDELIJK GEWEST

Gemeente SINT-PIETERS-WOLUWE

ADVIES VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

De Overlegcommissie,

Vergadering van donderdag 19 september 2024 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
 - 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 Larisa DIACONU, 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. vertegenwoordigd door Mijnheer Jean-Pierre NULENS
- op het eigendom gelegen : Bemelstraat 30-58
- die ertoe strekt de volgende werken uit te voeren : bouwen van een ééngezinswoning

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 7 bezwaren of opmerkingen werden ingediend ;

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

- de aanvragers :
 - Mijnheer Jean-Pierre NULENS
 - Mijnheer Jean-Luc DE GERTER
- van ambtwege, de volgende personen of organismen :
 - Mevrouw Els VERDEE, architect
- de volgende personen en organismen die het gevraagd hebben :
 - Mevrouw Véronique DUSART
 - Mevrouw Clémentine ADAM
 - Mevrouw Bénédicte ROBE
 - Mevrouw Christiane MARSTBOOM-VANBULCKE

BESLUIT, in besloten zitting :

Artikel 1. : De Overlegcommissie brengt het volgend advies uit :

Overwegende:

- dat de aanvraag de bouw van een eengezinswoning met drie gevels tussen nummers 30 en 58 betreft;
- 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 (B.B.P.) nr. V/3 goedgekeurd door het College van Burgemeester en Schepenen op 31/01/1969;
- dat de Bemelstraat 5m is uitgelijnd;

Overwegende:

- dat de werken betrekking hebben op:
 - de bouw van een eengezinswoning aanpalend aan het gebouw nr. 58;
 - de heraanleg van de achteruitbouwstrook;
 - het kappen van bomen op het perceel;
 - de vergroening van de platte daken;
 - de plaatsing van fotovoltaïsche panelen op het platte dak;
- dat de aanvraag afwijkt van het volgende artikel van het bijzonder bestemmingsplan B.B.P.)
 - B.B.P. nr. V/3, artikel II.3: inplanting;
- dat de afwijking aanvaardbaar is:
 - de afwijking heeft betrekking op de inplanting van het nieuwe gebouw, dat gepland is op 4,8 m van het trottoir, in tegenstelling tot de 5 m die vereist is door het B.B.P.;
 - het project is echter in lijn met de voorgevel van het bestaande gebouw;
 - de afwijking is bijgevolg aanvaard;
- 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 aanvaardbaar is:
 - de grondinname van het project verhoogt de ondoorlaatbaarheid van het perceel;
 - het project behoudt slechts ongeveer 140 m² volle grond op een perceel van 375 m²;
 - het naburige gebouw aan de linkerkant heeft toegang via dit perceel;
 - het lijkt er dus op dat het perceel waarop de aanvraag betrekking heeft, verbonden is met dat van nr. 30;
 - bovendien ligt het perceel in een overstromingsgebied;
 - dat het daarom noodzakelijk is om een maximale hoeveelheid volle grond op het perceel te behouden, zowel voor het regenwaterbeheer als voor het behoud van de biodiversiteit;
 - dat wordt verzocht het BAF+ van het project te berekenen en te maximaliseren om ervoor te zorgen dat het gebouw zoveel mogelijk bijdraagt aan de milieukwaliteiten van het perceel;
 - dat er waterdoorlatende bekledingen moeten voorzien worden voor alle minerale gebieden aan de buitenkant, inclusief het terras;
 - In het licht van wat voorafgaat, wordt de afwijking aanvaard;
- dat de aanvraag afwijkt van de volgende artikels van de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening (GSV):
 - Titel I, hoofdstuk 2, artikel 3: de diepte;
 - Titel I, hoofdstuk 2, artikel 6: het dak;

- dat de afwijkingen aanvaardbaar zijn:
 - de afwijkingen hebben betrekking op het volume van twee verdiepingen aan de achterzijde van het gebouw;
 - de tuin bevindt zich op niveau Begane grond-1; de dagverblijven bevinden zich op de begane grond;
 - dit volume maakt het mogelijk om een overdekt terras te creëren op de begane grond aan de achterzijde van het gebouw;
 - dit zorgt voor een buitenruimte die direct verbonden is met de dagruimtes;
 - de diepte van het aangrenzende gebouw met circa 3,75 m wordt overschreden, hetgeen in strijd is met titel I van de G.S.V.;
 - de afwijking betreft slechts 0,75 m;
 - de G.S.V. staat toe dat de diepte wordt vergroot mits een zijdelingse insprong van 3 m wordt voorzien ten opzichte van de mandelige grens;
 - het terras is op 2,59 m ten opzichte van de mandelige grens aan de rechterkant;
 - de voorschriften van het Burgerlijk Wetboek met betrekking tot rechte uitzichten worden nageleefd;
 - de totale diepte van het gebouw is 14,22 m, in overeenstemming met het B.B.P., dat een maximale bouwdiepte van 15 m voorschrijft voor het perceel;
 - de hoogte van het aangrenzende gebouw wordt met ongeveer 5,23 m overschreden;
 - het achterste volume is naar het oosten gericht; dit zal niet leiden tot een aanzienlijk verlies van licht voor de aangrenzende burens;
 - bovendien is de architecturale samenstelling van de achtergevel van hoge kwaliteit;
 - elke vermindering in diepte of hoogte zal afbreuk doen aan de architecturale kwaliteiten van het project;
 - in het licht van wat voorafgaat, worden de hogergenoemde afwijkingen aanvaard;
- dat de aanvraag afwijkt van het volgende artikel van de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening (GSV):
 - Titel II, hoofdstuk 3, artikel 10: natuurlijke verlichting;
- dat de afwijking aanvaardbaar is:
 - de afwijking betreft de natuurlijke verlichting van de slaapkamer gelegen op de eerste verdieping aan de voorgevel;
 - de netto verlichte oppervlakte van de slaapkamer bedraagt 2,4 m²; de door de G.S.V. vereiste netto verlichte oppervlakte bedraagt 2,68 m²; het tekort bedraagt dus 0,28 m²;
 - de ramen passen harmonieus in de gevel en hoeven dus niet gewijzigd te worden;
 - het tekort aan verlichte oppervlakte is minimaal en heeft geen invloed op de bewoonbaarheid van de slaapkamer;
 - de afwijking is bijgevolg aanvaard;
- dat het over een ééngezinswoning met drie gevels gaat;
- dat het nieuwe gebouw tegen het naburige gebouw nr. 58 staat en op een afstand van 3,55 m van de linker mandelige grens;
- dat het naburige gebouw aan de linkerkant op 8,3 m van de zijgevel van de nieuwbouw staat;
- dat het gebouw is in hoogte uitgelijnd met het naburige gebouw aan de rechterkant;
- dat het bouwprofiel en de volumetrie van het gebouw harmonieus passen in de omgeving;
- dat de architecturale samenstelling van de gevels van hoge kwaliteit is;
- dat de verhouding tussen de volle en lege vlakken in evenwicht is;
- dat de gevels gepland zijn in rode gevelsteen met doorlopende lateien in lichtgrijs beton;
- dat de gevels van de gebouwen aan de straat voornamelijk van rode baksteen zijn;
- dat de ramen en deuren van het naburige gebouw hebben ook doorlopende lateien aan de voorgevel;
- dat de verbinding met het naburige gebouw harmonieus is;
- dat verschillende gebouwen in dit deel van de straat donkergekleurde kozijnen hebben;
- dat de kozijnen en deuren van zwart aluminium zijn voorzien;
- dat deze materialen en kleuren harmonieus passen bij de gevels en de omgeving;

- dat het project een plat groen dak en de installatie van fotovoltaïsche panelen op het platte dak van het gebouw omvat;
- dat het van het intensieve en semi-intensieve type moet zijn, in lijn met de fotovoltaïsche panelen;
- dat de hoogte van de zonnepanelen mag niet meer dan 30 cm hellen ten opzichte van het platte dak;
- dat het perceel hoogstammige bomen heeft achteraan het perceel;
- dat deze moeten worden behouden en op het plan worden geplaatst;
- dat, wat het regenwaterbeheer op het perceel betreft, het project in de installatie van een regenwatertank voorziet;
- dat er gespecificeerd moet worden dat het water wordt hergebruikt voor huishoudelijke doeleinden (WC, was, onderhoud), dat de overloop wordt losgekoppeld van het afvoersysteem en wordt geïnfiltreerd in het perceel;
- dat de tank ingegraven is op het niveau van de achteruitbouwstrook;
- dat een lokalisatie aan de achterzijde van het gebouw meer geschikt zou zijn;
- dat het project moet voorzien in schuilplaatsen voor de gebouwafhankelijke fauna binnen zijn omhulsel (<https://gidsduurzamegebouwen.brussels/nestkasten-vogels/nestkasten-ontwerpen-behoefte-vogels-voldoen>);
- dat het project een warmtepomp omvat aan de achterzijde van het gebouw;
- dat een dergelijk apparaat waarschijnlijk geluidsoverlast zal veroorzaken in een beperkte bebouwde omgeving;
- dat het systeem moet worden geïntegreerd in het bebouwde volume, op afstand van de aangrenzende gebouwen en bij voorkeur op het dak, en geluiddicht moet zijn;
- dat het toegang tot het gebouw via de Bemelstraat gebeurt;
- dat het perceel waarop de nieuwbouw betrekking heeft, tussen de nummers 30 en 58 van de Gaarde van de Bemelstraat ligt;
- dat de nieuwbouw tegen het gebouw op nr. 58 wordt ingeplant;
- dat een nummer moet worden toegekend aan de nieuwbouw;
- dat nummer 56 nog niet toegekend werd;
- dat het voorgestelde nummer voldoet aan de principes van het samenwerkingsakkoord "Best-Address";
- dat deze nummering een logische oplopende volgorde aanhoudt;
- dat het toegekende nummer daarom 56 is;
- dat het perceel gelegen is in de ontwikkelingszone van het Brusselse groene netwerk;
- dat er verschillende beschermde soorten zijn waargenomen;
- dat het noodzakelijk is om, alvorens werkzaamheden uit te voeren, te controleren op de aanwezigheid van beschermde soorten op de site en indien nodig een afwijking aan de Natuurverordening aan te vragen (via biodiv@environnement.brussels);
- dat het project geen negatieve invloed heeft op de goede ontwikkeling van de locatie of de woonkwaliteiten van de burelen;

Gelet op het voorwaardelijk positief advies van de D.B.D.M.H d.d. 29/07/2024 met kenmerk CP.2023.0367/2; dat de voorwaarden uit dit advies moeten worden nageleefd;

Gelet op het openbaar onderzoek dat van 26/08/2024 tot 09/09/2024 plaatsvond;

Gelet op de 7 klachten met betrekking tot:

- de impact van de hoogte van het nieuwe gebouw ten opzichte van de bestaande gebouwen in de straat;
- het verlies van licht en direct uitzicht op de aangrenzende tuinen, veroorzaakt door de diepte van het gebouw;
- het gebrek aan informatie over de hoogte van de zonnepanelen, die hoger zou kunnen zijn dan die van het hoogste naburige gebouw;
- het risico van schade aan de bestaande puntgevelmuur;

- het niet integreren van de voorgevel in de architecturale omgeving van de straat en het niet respecteren van de typologie van de bestaande gebouwen;
- de geluidsoverlast veroorzaakt door de installatie van de warmtepomp dicht bij de mandelige grens;
- de akoestische verstoring veroorzaakt door de installatie van de lift, het trappenhuis en de badkamers naast de slaapkamers van het naburige appartement;
- de ecologische en landschappelijke impact van het kappen van de bestaande bomen;
- de geluidsoverlast en de hinder veroorzaakt door de bouwplaats (geblokkeerde toegang, versperring van het trottoir, meer vervuiling), die de levenskwaliteit van de bewoners aantasten;

Overwegende:

- dat het nieuwe gebouw in hoogte uitgelijnd is met het naburige gebouw rechts, waardoor de visuele impact minimaal is;
- dat de architecturale kwaliteit van de gevel tot de esthetiek van de straat bijdraagt;
- dat, aan de achtergevel het volume van het terras zich op een afstand van ongeveer 2,59 m van de mandelige grens bevindt; dat een afstand van 1,90 m vereist is om te voldoen aan het Burgerlijk Wetboek; dat het project dus aan de vereisten van het Burgerlijk Wetboek op het vlak van direct zicht voldoet;
- dat het achterste volume op het oosten is gericht; dat het geen schaduw werpt op het naburige perceel;
- dat de zonnepanelen niet meer dan 30 cm helling ten opzichte van het platte dak mogen hebben;
- dat het project het aanbrengen van nieuwe isolatie op de mandelige muur omvat;
- dat het bouwprofiel en de typologie van de bestaande gebouwen worden gerespecteerd;
- dat de architecturale samenstelling van de voorgevel van hoge kwaliteit is;
- dat het voorgestelde materiaal in de omgeving past; dat de meeste huizen in dit deel van de straat van rode baksteen zijn;
- dat de voorgevel geen afbreuk doet aan het architecturale karakter van de straat;
- dat het warmtepompsysteem in het gebouw geïntegreerd wordt in een akoestisch geïsoleerde ruimte om geluidsoverlast te beperken;
- dat de lift voor huishoudelijk gebruik is; dat deze gebruikt wordt binnen de eengezinswoning;
- dat de hoogstammige bomen achteraan de tuin zullen behouden blijven;

EENPARIG GUNSTIG ADVIES, in aanwezigheid van de vertegenwoordiger van de stedenbouwkundige administratie, onder de volgende voorwaarden:

- Hoge bomen worden behouden en aangegeven op het plan ;
- Controleren op de aanwezigheid van beschermde soorten en, indien nodig, een afwijking van het natuurbesluit aanvragen;
- De overloop van het watertank afkoppelen van het drainagesysteem en infiltreren op het perceel (aan te geven op het plan);
- Hergebruik van regenwater specificeren;
- Zorg voor waterdoorlatende bekleding, ook voor het terras;
- Intensieve begroening van het platte dak en semi-intensief ter hoogte van de fotovoltaïsche panelen;
- Nestkasten opnemen in de gebouwschil;
- Integratie van het warmtepompsysteem binnenin de bebouwde volume in een akoestisch geïsoleerde ruimte;
- Het berekenen en maximaliseren van de BAF+ ;

De afwijking van artikel II.3 van het Bijzondere Bestemmings Plan (B.B.P.) nr. V/3 met betrekking tot de situering wordt aanvaard om de hierboven uiteengezette redenen.

De afwijking van artikel 13, hoofdstuk 4 van titel I van het Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening (G.S.V.) met betrekking tot het behoud van een waterdoorlatend oppervlak wordt aanvaard om de hierboven uiteengezette redenen.

De afwijking van artikel 6, hoofdstuk 2, van titel I van het het Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening (G.S.V.) betreffende het dak wordt om bovenstaande redenen aanvaard.

De afwijking van artikel 3, hoofdstuk 2 van titel I van het het Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening (G.S.V.) met betrekking tot de diepte wordt om bovenstaande redenen aanvaard.

De leden,



Commissie,

De Voorzitter,

