

14. Dossier PU-37100 - mp

<u>AANVRAGER</u>	EVILLAS N.V. Mijnheer Chris Van de Ven
<u>PLAATS</u>	ZAADSTRAAT 75
<u>ONDERWERP</u>	het bouwen van een appartementsgebouw met 31 appartementen en 31 parkeerplaatsen
<u>ZONE GBP</u>	woonzone
<u>OPENBAAR ONDERZOEK</u>	van 28/08/2018 tot 11/09/2018 – 2 brieven waarvan 1 vraag om gehoord te worden
<u>MOTIEVEN OO/OC</u>	- afwijking op art.7 van titel I van de GSV (vestiging - vrijstaande bouwwerken) -toepassing van het bijzonder voorschrift 2.5.2° van het GBP (wijzigingen van het stedenbouwkundig karakter van de bouwwerken) -afwijking op art.8 van titel I van de GSV (hoogte - vrijstaande bouwwerken) -toepassing van art. 147 van het BWRO : aanvraag onderworpen aan een effectenrapport (garages, overdekte plaatsen waar motorvoertuigen worden geparkeerd (overdekte parkings, tentoonstellingsruimten, ...) die tussen 25 en 200 voertuigen of aanhangwagens tellen)

Gelet op het Brussels Wetboek van de ruimtelijke ordening (BWRO) met name de artikels 98 en volgende ;
 Gelet op de ordonnantie van 29 augustus 1991 houdende organisatie van de planning en de stedenbouw ;
 Gelet op artikel 123, 7° van de nieuwe gemeentewet ;
 Gelet op het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 4 juli 1996 betreffende de verzending van de documenten met het oog op de behandeling van de aanvragen om stedenbouwkundige vergunning en verkavelingsvergunning, de aanvragen om stedenbouwkundig attest en stedenbouwkundig attest met het oog op verkaveling ;
 Gelet op het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 23 november 1993 betreffende de openbare onderzoeken en de speciale regelen van openbaarmaking inzake stedenbouw en leefmilieu gewijzigd bij besluit van de Regering van 10 juli 1997 ;
 Gelet op het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Executieve van 29 juni 1992 betreffende de overlegcommissies;
 Gelet op de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening ;

Gelet op het Brussels Wetboek van de ruimtelijke ordening (BWRO) met name de artikels 98 en volgende ;
 Gelet op de ordonnantie van 29 augustus 1991 houdende organisatie van de planning en de stedenbouw ;
 Gelet op artikel 123, 7° van de nieuwe gemeentewet ;
 Gelet op het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 4 juli 1996 betreffende de verzending van de documenten met het oog op de behandeling van de aanvragen om stedenbouwkundige vergunning en verkavelingsvergunning, de aanvragen om stedenbouwkundig attest en stedenbouwkundig attest met het oog op verkaveling ;
 Gelet op het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 23 november 1993 betreffende de openbare onderzoeken en de speciale regelen van openbaarmaking inzake stedenbouw en leefmilieu gewijzigd bij besluit van de Regering van 10 juli 1997 ;
 Gelet op het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Executieve van 29 juni 1992 betreffende de overlegcommissies;
 Gelet op de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening ;

Gelet op de aanvraag ingediend door **EVILLAS N.V.** vertegenwoordigd door **Mijnheer Chris Van de Ven** voor het bouwen van een appartementsgebouw met 31 appartementen en 31 parkeerplaatsen, **Zaadstraat 75** ;

Overwegende dat de aanvraag onderworpen werd aan de speciale regelen van openbaarmaking van **28/08/2018 tot 11/09/2018** alsook aan het advies van de overlegcommissie om volgende redenen:

- afwijking op art.7 van titel I van de GSV (vestiging - vrijstaande bouwwerken)
- toepassing van het bijzonder voorschrift 2.5.2° van het GBP (wijzigingen van het stedenbouwkundig karakter van de bouwwerken)
- afwijking op art.8 van titel I van de GSV (hoogte - vrijstaande bouwwerken)
- toepassing van art. 147 van het BWRO : aanvraag onderworpen aan een effectenrapport (garages, overdekte plaatsen waar motorvoertuigen worden geparkeerd (overdekte parkings, tentoonstellingsruimten, ...) die tussen 25 en 200 voertuigen of aanhangwagens tellen)

Overwegende dat **2 brieven met opmerkingen werden ingediend waarvan 1 vraag om gehoord te worden**; dat de opmerkingen betrekking hebben op: het verdwijnen van de groene ruimte en de impact hiervan op de natuur en

het algemeen uitzicht, de reeds aanwezige overlast veroorzaakt door de nabije school en de bijkomende overlast dat het nieuw project met zich meebrengt zal brengen (toenemend autoverkeer, verzadiging van parkeerplaatsen, lawaai, vervuiling, veiligheid), de impact van het nieuwe volume ten opzichte van de omliggende woningen en de aantasting van de algemene leefkwaliteit van de buurt;

Gezien het advies met voorwaarden van de dienst voor Brandweer en Dringende Medische Hulp van **27/04/2017**;

Overwegende dat het goed gelegen is in een typisch woongebied volgens het demografisch GBP goedgekeurd bij regeringsbesluit d.d.2 mei 2013;

Overwegende dat de aanvraag handelt over het bouwen van een appartementsgebouw met 31 appartementen en 31 parkeerplaatsen;

Overwegende dat de aanvraag zich situeert op een onbebouwd terrein, bestaande uit 4 percelen, aan het eind van een doodlopende straat; dat het terrein wordt omringd door een retailpand (GV) met bijhorende parking, een appartementsgebouw (GV+6+D), een pas opgerichte lagere school (GV+3) en aan de achterzijde 8 rijwoningen(GV+2+D) met achtergelegen garageboxen; dat het actueel maaiveld zich 4m boven het maaiveld van de Zaadstraat bevindt;

Overwegende dat het bestaande maaiveld over meer dan 2/3 wordt afgegraven om het niveau van de Zaadstraat te evenaren en dat er betonnen keermuren worden geplaatst op de perceelsgrenzen om het hoogteverschil te overbruggen; dat het overige niet-afgegraven gedeelte van het terrein wordt aangewend als private tuinen voor de appartementen op+1; dat echter de keermuren onesthetisch ogen en dat de overgang naar het bestaande maaiveld zeer abrupt gebeurt en artificieel oogt waardoor het gebouw weinig voeling toont met de omgeving hetgeen te betreuren valt; dat het bestaand groen volledig verdwijnt;

Overwegende dat de plannen en de uitlegnota weinig informatie bevatten over de groenaanleg, de type verharding, de overgang met naastliggende percelen en het openbaardomein alsook de eventuele afsluitingen; dat het project weinig inspanningen toont aangaande groene, minerale, esthetische en landschapskwaliteiten; dat het bijgevolg noodzakelijk is een gedetailleerd plan van buitenaanleg te bezorgen en bijkomende inspanningen te leveren ten einde hogerveroemde kwaliteiten te verbeteren;

Overwegende dat het project bestaat uit een gelijkvloers met 6 verdiepingen en platdak (waarvan 2 terugliggend, geplaatst in cascade); dat het project beschikt over een oppervlakte van 3409m² met een ondergrondse verdieping van 1057m²;

Overwegende dat het project afwijkt van artikel 7(vestiging) en artikel 8(hoogte), titel I van de GSV door het aanzienlijk hoogteverschil en de nabijheid van de omliggende bestaande bebouwing;

Overwegende dat het nieuwe woongebouw zich qua inplanting, bouwhoogte en bouwdiepte baseert op het aanpalend appartementencomplex van "Park Village"; dat dit een logische benadering is aangezien de bestaande wachtmuur muur thv nr 73 de intentie toont dat er een gebouw van gelijkaardig gabarit wordt tegenaan gebouwd; dat echter de perceelsgrens niet samenvalt met de wachtmuur en het dus niet mogelijk is het gebouw tegen het naastliggend gebouw te plaatsen; dat er omwille van deze reden noodgedwongen geopteerd wordt voor een vrijstaand gebouw op 8m van de gemeenschappelijke muur, gealigneerd op de voorgevel van nr 73; dat het voorgestelde gabarit GV+6 overeenkomt met de kroonlijst van het naastliggende gebouw; dat bouwdiepte, zich bevindend tussen 15m32 en 16m07, echter lichtjes de bouwdiepte van 15m van het naastliggende appartementsgebouw overschrijdt maar dat deze verbreding wordt gecompenseerd door de aanwezigheid van plaatselijk insprongen; dat de afwijkingen in de uitlegnota wordt verantwoord door de grote afstand tot de woningen en de gepaste afstand tot de school ten einde de schaduwverping te beperken; dat de terugliggende verdiepingen trapsgewijs worden afgebouwd hetgeen de bezonning van de speelplaats ten goede komt en het hoogte verschil verkleint te opzichte van de lagere bebouwing van de aangrenzende percelen; dat de impact ten opzichte van de omliggende gebouwen bijgevolg beperkt is en de afwijkingen verantwoord zijn;

Overwegende dat het project voorziet in 31 woongelegenheden meer bepaald 7 1 -slaapkamerappartementen, 17 2-slaapkamerappartementen en 7 3-slaapkamerappartementen;

Overwegende dat er is gekozen voor een mix van verschillende type appartementen en dat het project eveneens voorziet in een meerdere 3-slaapkamer appartementen en bijgevolg beantwoordt aan de noden van de gemeente;

Overwegende dat het geheel van appartementen is georganiseerd rond 2 trap- en lifschachten waarop telkens 3 appartementen per laag zijn voorzien; dat het merendeel van de appartementen doorlopend zijn en allen uitgeven op voorgevel ten einde de toegankelijkheid van de hulpdiensten te verzekeren; dat ze beschikken over een terras of tuin;

Overwegende dat de wooneenheden beantwoorden aan algemene voorschriften onder Titel II GSV aangaande woonbaarheidsnormen; dat echter de indeling niet altijd optimaal is waardoor de goede werking van de woning wordt aangetast: dat de keuken in sommige gevallen te klein is en niet in verhouding met het aantal slaapkamers; dat er slaapkamers rechtstreeks uitgeven op de leefruimte hetgeen voor lawaaihinder kan zorgen en dat enkele kinderkamers over een te beperkte breedte beschikken (minder dan 2m10); dat het bijgevolg noodzakelijk is de indeling van betreffende wooneenheden aan passen ten einde hun leefkwaliteit te verhogen;

Overwegende dat het project voldoet aan de voorwaarden van artikel 16, 17 en 18 titel II van de GSV door het voorzien van gemakkelijk toegankelijke en ruimte gemeenschappelijke lokalen; dat de fietsenberging plaats biedt voor 69 fietsen hetgeen overeenkomt met 2 per woning; dat het echter wenselijk is contactpunten te voorzien voor het opladen van elektrische fietsen;

Overwegende dat de kelderverdieping is ingericht als gemeenschappelijke parking met 30 parkingplaatsen en 19 bergingen; dat er op het gelijkvloers een garagebox en 11 bergingen worden voorzien; dat dat 1 parkeerplaats per appartement inhoudt en dat deze parkeerplaatsen worden gereserveerd voor de bewoners van de appartementen; dat het project beantwoordt aan de voorschriften van Titel VIII van de GSV aangaande de parkeernormen buiten de openbare weg; dat echter de 2 toegangen vanuit de parkeerruimte naar de bergingen aan beide kanten zijn geflankeerd door autostaanplaatsen hetgeen een gemakkelijke toegang kan verhinderen; dat het bijgevolg noodzakelijk is een oplossing voor te stellen die een gemakkelijke toegang ten allertijden garandeert; dat bijkomend, volgens de opmerking van de brandweer, een sas dient te worden voorzien tussen de ruimte met bergingen en de parkeerruimte;

Overwegende dat het ondergrondsbouwwerk niet overal is bedekt met een laag teelaarde van minstens 0.60m over de hele onbebouwde oppervlakte waardoor deze afwijkt van artikel 7, titel I van de GSV; dat daarbij het perceel slechts over een beperkte zone volle grond beschikt bezit hetgeen resulteert in een vrij lage doorlaatbaarheidsgraad; dat de afwijking niet is verantwoord en bijgevolg niet aanvaardbaar; dat het noodzakelijk is om het project in overeenstemming te brengen met hogervernoemd artikel;

Overwegende dat er volgens de uitlegnota een regenwateropslag van 14 m³ en een stormbekken met een volume van 25 m³ wordt voorzien; dat de aanwezigheid van regenwatercisternen niet wordt aangegeven op de plannen; dat het in ieder geval noodzakelijk is deze te voorzien en aan te duiden op de plannen ten einde het project in overeenstemming te brengen met artikel 16, titel I van de GSV;

Overwegende dat, volgens de opmerkingen die we mochten ontvangen en die geuit werden door de buurtbewoners tijdens de zitting van de overlegcommissie, de nabije school overlast veroorzaakt aangaande het toenemend autoverkeer en lawaaihinder; dat het nieuwe project hier eveneens zal onder lijden maar hieromtrent geen oplossing is aangeboden; dat het bijgevolg noodzakelijk is maatregelen te treffen ten einde de hinder te beperken voor de toekomstige en huidige bewoners;

Overwegende dat de gemeenschappelijke delen met inbegrip van de toegangsdeur van de woningen toegankelijk zijn voor mindervalide en bijgevolg beantwoorden aan titel IV van de GSV;

Overwegende dat de gevel wordt opgetrokken in duurzame materialen; dat het basisvolume wordt opgetrokken in crème witte baksteen in combinatie met sierbetonnen terrassen en een gevelbeplating in grijze tint die zowel op het gelijkvloers als op de dakverdieping voorkomt; dat het schrijnwerk wordt voorzien in middengrijs aluminium, de borstwering in deels in witgelakt staal en deels in glas; dat de voorziene beplating echter vrij plat en onpersoonlijk overkomt; dat het wenselijk is het plaatmateriaal te vervangen door een materiaal met meer uitstraling en de bovenste verdieping daarbij ook een andere expressies te geven tzt.; meer als gevel te behandelen dan als dak;

Overwegende dat er een extensief groendak wordt voorzien; dat er voor het overige weinig details worden gegeven met betrekking tot de technische installaties op het dak; dat gezien de niet geringe omvang van het gebouw de technische installatie dienen te worden geïntegreerd in het bouwvolume

Overwegende dat het project meer dan 1000 m² aan woongelegenheid voorziet en bijgevolg wordt onderworpen aan stedenbouwkundige lasten volgens het Besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 26 september 2013; Overwegende dat noodzakelijk is een voorstel in te dienen ten einde de stedenbouwkundige lasten te kunnen vastleggen in overeenstemming met de wettelijke besluiten;

Overwegende dat omwille van de bovenvermelde redenen het project enigszins dient te worden herzien ten einde te beantwoorden aan de goede aanleg van de plaatsen;

Artikel 1

Onverminderd de adviezen in te winnen bij de bevoegde autoriteiten, een **UNANIEM GUNSTIG advies uit te brengen op het project op voorwaarde** bij uitvoering van de vergunde werken de opmerkingen opgelegd in het advies van de dienst voor Brandweer en Dringende Medische Hulp van **27/04/2017**;
na te komen en gewijzigde plannen in te dienen die rekening houden met de volgende opmerkingen :

- de regenwatercisternes te voorzien en aan te duiden op de plannen ten einde het project in overeenstemming te brengen met artikel 16, titel I van de GSV;
- de ondergrondse bouwwerken met een laag teelaarde van minstens 60cm te bedekken over de hele onbebouwde bovengrondse oppervlakte in overeenstemming met artikel 7, titel I van de GSV.
- de leefkwaliteit van de appartementen te verhogen door : keukens van minimum 8m² te voorzien, de minimum breedte van de kinderslaapkamers te vergroten, de slaapkamers niet rechtstreeks te laten uitgeven op de leefruimte,...
- een gemakkelijke en absolute toegang te garanderen tot de bergingen ter hoogte van de ondergrondse verdieping alsook een sas te voorzien tussen de berging en parkeerruimte conform de opmerking van de brandweer;
- oplaadpunt te voorzien voor het opladen van elektrische fietsen ter hoogte van de fietsberging
- oplaadpunt te voorzien voor het opladen van elektrische wagens ter hoogte van de ondergrondse parking
- een gedetailleerd plan van buitenaanleg te bezorgen (beplanting, type verhardingen, overgang met naastliggende eigendommen en de publieke ruimten, afsluitingen,...) en inspanningen te leveren om de groene, minerale, esthetische en landschapskwaliteit van het project te verbeteren;
- maatregelen te treffen ten einde de overlast (lawaai- en verkeershinder) van de nabijgelegen school te beperken voor de toekomstige en huidige bewoners;
- de gevelbekleding te herzien: het plaatmateriaal te vervangen door een materiaal met meer uitstraling en de bovenste verdieping een andere expressies te geven tzt; meer als gevel te behandelen dan als dak;
- de technische installatie te integreren in het bouwvolume;
- een voorstel van stedenbouwkundige last in te dienen ten einde de stedenbouwkundige lasten te kunnen vastleggen in overeenstemming met het Besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 26 september 2013;

Artikel 2

Rekening te houden met volgende voorwaarden bij de uitvoering van de vergunning :
te opteren voor plant~~en~~ van inheemse soort

De gewijzigde plannen beantwoordend aan de hogergenoemde voorwaarden moeten worden onderworpen aan de goedkeuring van het College van Burgemeester en Schepenen voorafgaand aan de afgifte van bouwvergunningen.

De afwijkingen van de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordeningen betreffende :

Titel I, art. 7- (vestiging - vrijstaande bouwwerken)

Titel I, art. 8 - (hoogte - vrijstaande bouwwerken)

Zijn aanvaard voor de hierboven vernoemde motieven.

AFGEVAARDIGDEN

B.R.O.H


B.R.O.H/MONUMENTEN EN LANDSCHAPPEN

CITYDEV

B.I.M.

GEMEENTEBESTUUR

HANDTEKENINGEN

Artikel 1

Onverminderd de adviezen in te winnen bij de bevoegde autoriteiten, een **UNANIEM GUNSTIG advies uit te brengen op het project op voorwaarde** bij uitvoering van de vergunde werken de opmerkingen opgelegd in het advies van de dienst voor Brandweer en Dringende Medische Hulp van **27/04/2017**; na te komen en gewijzigde plannen in te dienen die rekening houden met de volgende opmerkingen :

- de regenwatercisternes te voorzien en aan te duiden op de plannen ten einde het project in overeenstemming te brengen met artikel 16, titel I van de GSV;
- de ondergrondse bouwwerken met een laag teelaarde van minstens 60cm te bedekken over de hele onbebouwde bovengrondse oppervlakte in overeenstemming met artikel 7, titel I van de GSV.
- de leefkwaliteit van de appartementen te verhogen door : keukens van minimum 8m² te voorzien, de minimum breedte van de kinderslaapkamers te vergroten, de slaapkamers niet rechtstreeks te laten uitgeven op de leefruimte,...
- een gemakkelijke en absolute toegang te garanderen tot de bergingen ter hoogte van de ondergrondse verdieping alsook een sas te voorzien tussen de berging en parkeerruimte conform de opmerking van de brandweer;
- oplaadpunt te voorzien voor het opladen van elektrische fietsen ter hoogte van de fietsberging
- oplaadpunt te voorzien voor het opladen van elektrische wagens ter hoogte van de ondergrondse parking
- een gedetailleerd plan van buitenaanleg te bezorgen (bepianting, type verhardingen, overgang met naastliggende eigendommen en de publieke ruimten, afsluitingen,...) en inspanningen te leveren om de groene, minerale, esthetische en landschapskwaliteit van het project te verbeteren;
- maatregelen te treffen ten einde de overlast (lawaai- en verkeershinder) van de nabijgelegen school te beperken voor de toekomstige en huidige bewoners;
- de gevelbekleding te herzien: het plaatmateriaal te vervangen door een materiaal met meer uitstraling en de bovenste verdieping een andere expressies te geven tzt; meer als gevel te behandelen dan als dak;
- de technische installatie te integreren in het bouwvolume;
- een voorstel van stedenbouwkundige last in te dienen ten einde de stedenbouwkundige lasten te kunnen vastleggen in overeenstemming met het Besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 26 september 2013;

Artikel 2

Rekening te houden met volgende voorwaarden bij de uitvoering van de vergunning :
te opteren voor planten van inheemse soort

De gewijzigde plannen beantwoordend aan de hogergenoemde voorwaarden moeten worden onderworpen aan de goedkeuring van het College van Burgemeester en Schepenen voorafgaand aan de afgifte van bouwvergunningen. De afwijkingen van de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordeningen betreffende :

Titel I, art. 7- (vestiging - vrijstaande bouwwerken)

Titel I, art. 8 - (hoogte - vrijstaande bouwwerken)

Zijn aanvaard voor de hierboven vernoemde motieven.

AFGEVAARDIGDEN

B.R.O.H

B.R.O.H/MONUMENTEN EN LANDSCHAPPEN

CITYDEV

B.I.M.

GEMEENTEBESTUUR

HANDTEKENINGEN

The image shows several handwritten signatures on a set of horizontal lines. The most prominent signature is 'Van der Bruggen' in a cursive script. Below it, there are several other signatures, some of which are less legible but appear to be initials or names. The signatures are written in black ink on a white background.

