

BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST

REF. DOSSIER : PU-38830

ADVIES VAN DE OVERLEGCOMMISSIE VAN 18/09/2024

9. Dossier PU-38830 – NP/mp

AANVRAGER

Kinderdagverblijf Sint-Karel

PLAATS

KARREVELDLAAN 17 - 19

ONDERWERP

Verbouwing en bestemmingswijziging van een appartementsgebouw tot een uitbreiding voor een bestaand aangrenzend kinderdagverblijf, bouwen van terrassen op elke verdieping aan de achtergevel

ZONE GBP

structurerende ruimten, gebieden voor voorzieningen van collectief belang of van openbare diensten, typische woongebieden -

OPENBAAR ONDERZOEK

van 13/08/2024 tot 11/09/2024 – geen opmerkingen

MOTIEVEN OO/OC

- afwijking op art.4 van titel I van de GSV (diepte van de bouwwerken)
- afwijking op art.6 van titel I van de GSV (dak - technische elementen)
- Art. 126§11: SRO alleen voor afwijking op omvang, inplanting of esthetiek van de bouwwerken
- Effectenverslag - Art. 175/20 - GSV - openbaar onderzoek van 30 dagen
- Art. 188/7 SRO op vraag van GBP, GSV, BBP of een GemSV
- toepassing van het algemeen voorschrift 0.12. van het GBP (volledige of gedeeltelijke wijziging van het gebruik of bestemming van een woning of afbraak van een woning)
- 24) Voorzieningen van collectief belang of van openbare diensten met een vloeroppervlakte van meer dan 1.000 m², met uitzondering van de vloeroppervlakte die eventueel wordt ingenomen door motorvoertuigen of waarvan de overdekte inrichtingen en de inrichtingen in de open lucht meer dan 5.000 m² vloeroppervlakte innemen

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 gewijzigd bij besluit van de Regering van 25 april 2019;

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 25 april 2019 ;

Gelet op het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Executieve van 29 juni 1992 betreffende de overlegcommissies gewijzigd bij besluit van de Regering van 25 april 2019;

Gelet op de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening ;

Onderwerp van de aanvraag:

Overwegende dat dit verzoek de verbouwing en de bestemmingswijziging beoogt van een appartementsgebouw aan de Karreveldlaan 19 voor een uitbreiding van het bestaande aangrenzende kinderdagverblijf aan de Karreveldlaan 17 en de aanleg van terrassen op elke verdieping van de achtergevel in het verlengde van de bestaande terrassen;

Procedure:

Overwegende dat de aanvraag wordt onderworpen aan de speciale regelen van openbaarmaking/aan een openbaar onderzoek van 30 dagen krachtens:

- Toepassing van het algemeen voorschrift 0.12 van het Gewestelijk Bestemmingsplan (GBP): volledige of gedeeltelijke wijziging van een woning;
- Toepassing van het art. 175/20 van het Brussels Wetboek van Ruimtelijk Ordening (BWRO): speciale regelen van openbaarmaking voor een aanvraag onderworpen aan een effectenverslag;
- Toepassing van het art. 188/7 van het BWRO : afwijkingen aan artikels 4 (diepte van een mandelige bouwwerk) en 6 (dak van een mandelige bouwwerk) van Titel I van de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordeningen (GSV);

Overwegende dat de aanvraag wordt aan een effectenverslag onderworpen krachtens de volgende rubrieken van Bijlage B van het BWRO:

- 24) Voorzieningen van collectief belang of van openbare diensten met een vloeroppervlakte van meer dan 1.000 m², met uitzondering van de vloeroppervlakte die eventueel wordt ingenomen door motorvoertuigen of waarvan de overdekte inrichtingen en de inrichtingen in de open lucht meer dan 5.000 m² vloeroppervlakte innemen;

Overwegende dat het openbaar onderzoek plaatsgevonden heeft van 13/08/2024 tot 11/09/2024 en dat geen enkel bezwaarschrift werd ingediend tijdens de duur van het openbaar onderzoek;

Overwegende dat de aanvraag aan het advies van volgende besturen of instellingen wordt onderworpen:

- De Dienst voor Brandweer en Dringende Medische Hulp (DBDMH) van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest;

Gezien het gunstige advies van de dienst Brandweer en Dringende Medische Hulp (DBDMH) van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest van 10/06/2024, met voorwaarden;

Gezien het advies van de vzw AccessAndGo van 08/07/2024, waarin wordt gesteld dat het project niet conform de GSV is omdat de nieuwe toegangsdeuren tot de nieuwe secties van de uitbreiding geen deurblad van 93 cm hebben en niet worden bediend door een draaicirkel aan de kant van de hoofdgang op de verschillende verdiepingen; dat het noodzakelijk is de plannen aan te passen om te voldoen aan de GSV met betrekking tot de toegankelijkheid voor personen met beperkte mobiliteit;

Motivering:

Overwegende dat het gebouw aan de Karreveldlaan 17 momenteel plaats biedt aan het kinderdagverblijf Sint-Karel, actief sinds 1977, en dat het al een grondige renovatie heeft ondergaan in 2007 met de toevoeging van een verdieping om zijn capaciteit te vergroten;

Overwegende dat het gebouw aan de Karreveldlaan 17 vier bovengrondse verdiepingen omvat, een kelderverdieping en een tuin, en dat het verdeeld is in verschillende ruimtes voor groepen kinderen met logistieke ruimtes op de begane grond en een polyvalente ruimte op tuinniveau;

Overwegende dat het residentiële gebouw aan de Karreveldlaan 19 momenteel is verdeeld in zeven appartementen verdeeld over vier verdiepingen, en dat het structurele gebreken vertoont zoals een gebrek aan natuurlijk licht en het ontbreken van buitenruimtes, waardoor het ongeschikt is voor modern residentieel gebruik;

Overwegende dat de verbouwing van het gebouw aan de Karreveldlaan 19 tot een kinderdagverblijf ingrijpende renovatiewerken vereist om de ruimtes aan te passen aan de behoeften van kinderen, waarbij de bestaande structurele kenmerken waar mogelijk behouden blijven;

Overwegende dat het huidige kinderdagverblijf aan de Karreveldlaan 17 plaats biedt aan 72 kinderen, en dat de voorgestelde uitbreiding in het aangrenzende gebouw aan de Karreveldlaan 19 deze capaciteit zal kunnen verhogen tot 100 kinderen, waarmee wordt tegemoetgekomen aan een groeiende behoefte aan kinderopvangplaatsen in het gewest;

Overwegende dat het niveau van de binnenplaats op nr. 19 zal worden verlaagd zodat die op hetzelfde niveau komt als die van het bestaande gebouw op nr. 17, en dat deze binnenplaats in de volle grond zal liggen;

Overwegende dat het project de landschappelijke kwaliteiten van het binnenterrein van het huizenblok zou moeten verbeteren door er bomen of planten aan te planten en dat in verband daarmee moet worden verwezen naar de lijst met plantensoorten die Leefmilieu Brussel aanbeveelt;

Overwegende dat er op elke verdieping nieuwe terrassen worden toegevoegd in het verlengde van de bestaande terrassen aan de achterkant van beide gebouwen, waardoor er bijkomende buitenruimte voor kinderen wordt gecreëerd en de noodtrappen beter toegankelijk zijn, zodat een veilige evacuatie in geval van nood gegarandeerd is;

Inbreuken:

Overwegende dat de nieuwe terrassen een inbreuk vormen op artikel 4 van Titel I van de GSV omdat ze volumes vormen die de diepte van het naburige gebouw links, aan de Karreveldlaan 21, met meer dan 3 meter overschrijden;

Overwegende dat deze terrassen zich dicht bij de percelen in de noordelijke hoek van het huizenblok bevinden, waardoor de gebouwen op nr. 21 van de Karreveldlaan en op nr. 16 van de Klokkbloemenstraat het meest worden getroffen;

Overwegende dat de terrassen schaduw zullen werpen op deze percelen en dat het gebruik ervan overlast zou kunnen veroorzaken, aangezien de terrassen zich op slechts 2,25 m van de mandelige grens aan de linkerzijde bevinden;

Overwegende dat het een oplossing zou zijn om minstens een deel van de loopbruggen die de terrassen met elkaar verbinden te verwijderen en de nieuwe terrassen zo ver mogelijk van de

mandelige grens met nr. 21 op de Karreveldlaan te plaatsen, zonder de “nuttige” oppervlakten van die terrassen te verkleinen;

Overwegende dat de installatie van een ventilatie-eenheid op het dak van het gebouw gelegen op nr. 19 een inbreuk vormt op artikel 6 van Titel I van de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening (GSV) en dat deze inbreuk aanvaardbaar is omdat dit element weinig zichtbaar zal zijn, aangezien het voldoende inspringt ten opzichte van de gevels en de puntgevels van het gebouw;

Impact van het project:

Overwegende dat het project slechts weinig bijkomende negatieve effecten zal hebben, aangezien er al een kinderdagverblijf op de site aanwezig is, en aangezien het in de buurt van scholen en een ander kinderdagverblijf ligt;

Overwegende dat de impact op het verkeer beperkt moet blijven, en dat het project echter verbeteringen op het vlak van mobiliteit zou moeten bieden door te voorzien in parkeerplaatsen voor fietsen en een ruimte waar kinderwagens kunnen worden gestald;

Overwegende dat een toename van de capaciteit wordt bereikt zonder dat er meer grond wordt ingenomen, wat in een stedelijke omgeving een voordeel is, en dat de visuele impact vanaf de straat minimaal zal zijn;

Overwegende dat er aandacht is besteed aan de veiligheid in het gebouw dankzij een duidelijke optimalisering van de plannen met veel licht en duidelijke evacuatie routes, waarbij rekening wordt gehouden met energie-ingrepen, brandveiligheid en toegankelijkheid;

Overwegende dat alle geïsoleerde delen (muren, daken) van het gebouw op nr. 19 bijdragen aan het verbeteren van de energieprestaties;

Overwegende dat het project de landschappelijke kwaliteiten van het binnenterrein van het huizenblok zou moeten verbeteren door er bomen of planten aan te planten en dat in verband daarmee moet worden verwezen naar de lijst met plantensoorten die Leefmilieu Brussel aanbeveelt;

Overwegende dat het project voorziet in een doeltreffend regenwaterbeheer door het bestaande waterrecuperatiesysteem uit te breiden met een extra bassin van 15.000 liter voor het gebouw op nr. 19, wat de totale capaciteit op 25.000 liter brengt, en dat het dak van het gebouw op dit systeem zal worden aangesloten, waardoor het afvloeien van regenwater wordt beperkt;

Conclusie:

Overwegende dat het project de capaciteit van het kinderdagverblijf zal verhogen van 72 naar 100 kinderen, waarmee tegemoet wordt gekomen aan een dringende behoefte aan kinderopvangplaatsen in het gewest;

Overwegende dat het project, mits aan de voorwaarden hieronder wordt voldaan, voldoet aan de criteria van goede ruimtelijke ordening.

BESLIST:

Onverminderd de adviezen in te winnen bij de bevoegde autoriteiten, een **UNANIEM GUNSTIG ADVIES** uit te brengen op het project op voorwaarde:

Artikel 1

Bij uitvoering van de vergunde werken de opmerkingen opgelegd in het advies van de dienst voor Brandweer en Dringende Medische Hulp van 10/06/2024 na te komen en gewijzigde plannen in te dienen die rekening houden met de volgende opmerkingen :

- Er moet een ruimte worden ingericht binnen het gebouw om de fietsen van het personeel te stallen, om de zachte mobiliteit onder de werknemers te bevorderen;
- De nieuwe terrassen moeten verwijderd worden van de mandelige grens met nr. 21 op de Karreveldlaan om mogelijke overlast voor de burens zo klein mogelijk te houden; De breedte tussen de terrassen en de mandelig grens moet minstens 4,5m zijn;
- De landschappelijke kwaliteiten van het binnenterrein van het huizenblok moeten worden verbeterd door er bomen of planten aan te planten en in verband daarmee moet worden verwezen naar de lijst met plantensoorten die Leefmilieu Brussel aanbeveelt.

AFGEVAARDIGDEN

HANDTEKENINGEN


URBAN BRUSSELS



MONUMENTEN EN LANDSCHAPPEN

ABSENT

LEEFMILIEU BRUSSEL



GEMEENTEBESTUUR



