

BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST

REF. DOSSIER : PU-38933

ADVIES VAN DE OVERLEGCOMMISSIE VAN 18/02/2025

7. Dossier PU-38933 - mp

<u>AANVRAGER</u>	Mijnheer Abdullah Tas
<u>PLAATS</u>	VAN SOUSTSTRAAT 569
<u>ONDERWERP</u>	Bouwen van een meergezinswoning met 6 appartementen en 4 ondergrondse parkingplaatsen
<u>ZONE GBP</u>	typische woongebieden
<u>OPENBAAR ONDERZOEK</u>	van 03/02/2025 tot 17/02/2025 – 0 brieven waarvan 8 vragen om gehoord te worden
<u>MOTIEVEN OO/OC</u>	- afwijking op art.5 van titel I van de GSV (hoogte van de voorgevel) - afwijking op art.3 van titel I van de GSV (vestiging van een mandelig bouwwerk §1 rooilijn §2 mandelige grens)

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 ;

Gelet op de aanvraag ingediend **door Mijnheer Abdullah Tas en Mevrouw Dudu Altepe** voor het bouwen van een meergezinswoning met 6 appartementen en 4 ondergrondse parkingplaatsen, **Van Souststraat 569** ;

Overwegende dat de aanvraag onderworpen werd aan de speciale regelen van openbaarmaking **van 03/02/2025 tot 17/02/2025** en aan het advies van de overlegcommissie om volgende redenen :

- afwijking op art.5 van titel I van de GSV (hoogte van de voorgevel)
- afwijking op art.3 van titel I van de GSV (vestiging van een mandelig bouwwerk §1 rooilijn §2 mandelige grens)

Overwegende dat de aanvraag afwijkt van:

- de hoger bedoelde stedenbouwkundige verordeningen, met betrekking tot Titel VIII aangaande de parkeerplaats buiten de openbare weg

Overwegende dat **geen bezwaarschriften** zijn ingediend gedurende het openbare onderzoek;

Gezien het advies met voorwaarden van de dienst voor Brandweer en Dringende Medische Hulp van 03/02/2025;

Overwegende dat het goed gelegen is in typische woongebieden volgens het demografisch GBP goedgekeurd bij regeringsbesluit d.d.2 mei 2013; dat het niet binnen de perimeter van een bijzonder bestemmingsplan (BBP) of een verkavelingsvergunning (VV) valt en dat het geen deel uitmaakt van een stadsvernieuwingscontract;

Overwegende dat de aanvraag betrekking heeft op de oprichting van een meergezinswoning met zes appartementen en vier ondergrondse parkeerplaatsen;

Bestaande toestand

Overwegende dat het bouwperceel een oppervlakte van 331m² beslaat;

Overwegende dat het geplande gebouw wordt ingeplant tussen een bestaande driegevelwoning en een onbebouwd terrein; dat het deel van de straat, waarin het project zich bevindt, wordt gekenmerkt door gekoppelde driegevelwoningen met een gabarit van gelijkvloers +1 verdieping met een hellend dak, en dat de voorgevels zich op wisselende afstanden van de rooilijn bevinden, variërend tussen 1,5 en 7 meter;

Overwegende dat er in dit geval met betrekking tot de inplanting geen duidelijke bouwvoorschriften of bouwlijn bestaan; dat er bijgevolg voor de inplanting dient te worden gekeken naar de bestaande context;

Nieuwe toestand

Overwegende dat het nieuwe bouwvolume qua inplanting de rechterbuur volgt en zich op de rooilijn bevindt; dat de linkerzijgevel op de gemeenschappelijke perceelsgrens wordt geplaatst en dat aan de rechterzijde geopteerd is voor een zijdelingse insprong van 3m;

Overwegende dat echter bij de analyse van het dossier is vastgesteld dat de rechterbuur de opgelegde achteruitsprong van 1,50 meter niet heeft gerespecteerd en dat het dus niet wenselijk is zich daarop te baseren; dat in ieder geval de typologie van de straat en de beperkte breedte ervan een achteruitsprong vereisen; dat op basis van het gemiddelde in de straat minstens een achteruitsprong van 2,5m moet worden gehanteerd; dat het project in die zin moet worden aangepast;

Volume

Overwegende dat het project een bouwvolume omvat bestaande uit een gelijkvloers met één verdieping en een hellend dak waarin twee verdiepingen zijn ondergebracht; dat tevens een ondergrondse verdieping is voorzien; dat de verhouding volume-terrein (V/T) 1,78 bedraagt; dat het volume van het project dient te worden afgestemd op de dichtstbijzijnde bebouwingen aan weerskanten, meer bepaald de rechterbuur nr. 567 en de linkerbuur nr. 577;

Overwegende dat de kroonlijst van het nieuwe gebouw aansluit bij de kroonlijst van de rechterbuur nr. 567; dat de gevel centraal echter met enkele meters is verhoogd en vooruitspringt waardoor de afwijkende hoogte nog wordt geaccentueerd;

Overwegende dat het hellend dak van het nieuwe volume volgens de uitlegnota aansluit bij het hellend dak van de tweede rechterbuur (nr. 565); maar dat deze buur met een groter gemeenschappelijk profiel niet als referentie geldt; dat het hellend dak bovendien is voorzien van een dubbele rij dakkapellen en plaatselijke uitsprongen voor terrassen aan zowel de voor- als achtergevel; dat daarnaast de uitloop van de lift en de trap boven het hellend dak uitsteken; dat het project aldus afwijkt van artikel 5 en artikel 6, Titel I van de GSV; dat deze afwijking niet werd verantwoord;

Overwegende dat de verhoging van de kroonlijst en de talrijke uitsprongen leiden tot een aanzienlijke volumetoename, waardoor het gebouw een voelbare impact heeft op de openbare ruimte en het binnengebied;

Overwegende dat het project is gelegen in een smalle straat in een groene omgeving; dat de inplanting op de perceelsgrens en het imposante volume een aanzienlijke visuele en ruimtelijke impact veroorzaken; dat het project het bestaande karakter van de straat aantast en dat het project zich bijgevolg qua typologie en schaal niet harmonieus in de bestaande omgeving inschrijft;

Programma

Overwegende dat het project zes appartementen omvat, waarvan vier 2-slaapkamerappartementen en twee 3-slaapkamerappartementen; dat het gebouw een totale bovengrondse oppervlakte van 590m² beslaat;

Overwegende dat de wooneenheden voldoen aan de algemene bewoonbaarheidsnormen van Titel II van de GSV betreffende lichtinval, oppervlakte en plafondhoogte; dat tevens elke wooneenheid over een buitenruimte beschikt, wat een meerwaarde vormt; dat echter de leefruimte van het dakappartement beperkt is en niet in verhouding staat tot het aantal slaapkamers, hetgeen de algemene leefkwaliteit van het betreffende appartement aantast;

Overwegende dat het project voorziet appartementen met meerdere slaapkamers; dat de omliggende gebouwen meestal eengezinswoningen betreffen en het project dus qua woontype verschilt van het bestaande;

Gemeenschappelijke lokalen/parkingplaatsen

Overwegende dat het project op de kelderverdieping een zone voorziet voor 15 fietsparkeerplaatsen, vier parkeerplaatsen en een lokaal voor huisvuil van 5m²; dat de kelderverdieping enkel bereikbaar is via een trap en een autolift,

Overwegende dat het project zich in zone C bevindt wat betreft toegankelijkheid, en dus slechts over een matige aansluiting op het openbaar vervoer beschikt; dat in dit gebied bijgevolg voldoende en gemakkelijk toegankelijke parkeerplaatsen en fietsstallingen noodzakelijk zijn;

Overwegende dat de fietsenstalling in de kelderverdieping geen afgesloten lokaal is en deze enkel met de autolift bereikbaar is, hetgeen niet optimaal is; dat er op het gelijkvloers 5 extra fietsplaatsen zijn voorzien, maar het project niet beschikt over een lokaal voor kinderwagens; dat de capaciteit van het huisvuillokaal met een oppervlakte van 5 m² niet lijkt afgestemd op het aantal wooneenheden; dat het project bijgevolg niet voldoet aan Titel II, artikelen 16, 17 en 18 van de GSV;

Overwegende dat het project 4 parkingplaatsen voorziet voor 6 woningen en dus een tekort heeft van twee parkeerplaatsen; dat het project bijgevolg afwijkt van Titel VIII van de GSV; dat deze afwijking in de uitlegnota wordt gerechtvaardigd op basis van de goede bereikbaarheid met het openbaar vervoer; dat dit echter niet geheel klopt daar het project zich bevindt in zone C hetgeen overeenstemt met een matige toegankelijkheid; dat deze verantwoording dus niet volstaat;

Doorlaatbaarheid/ groenaanleg

Overwegende dat er rondom de woning een tuin is aangelegd met een terras van 22m² boven de ondergrondseverdieping ; dat het terrein langs de perceelsgrens wordt afgebakend met een omheining en haag van 2m hoog; dat het type omheining op de linker perceelsgrens niet is gedetailleerd wat noodzakelijk is voor de beoordeling van de privacy en de integratie in de omgeving;

Overwegende dat het project een doorlaatbaarheidsgraad van 0,69 voorziet en is voorzien van een regenwaterciterne op het eigen perceel, waarmee wordt voldaan aan Titel I, artikel 13 en 16 van de

GSV; dat het type beplanting niet is gedetailleerd; dat het in iedergeval wenselijk is enkele hoogstammige bomen te voorzien ten einde het groene karakter van de buurt te behouden/versterken en het project in overeenstemming te brengen met artikel 0.6 van het GBP betreffende de groene, minerale, esthetische en landschapswaarde van het binnenterrein en de bevordering van de doorlaatbaarheid;

Gevel

Overwegende dat de gevel wordt opgebouwd uit zwart-antraciete gevelsteen, witte pleister en gevelbekleding in thermohout, en het dak wordt afgewerkt met leien;

Overwegende dat de materiaalkeuze aansluit bij de bestaande elementen in de omgeving, maar de kleuren wit en zwart sterk contrasteren met de meer genuanceerde tinten in het straatbeeld; en aangezien, zoals eerder vermeld, de vormtaal sterk afwijkt van de omliggende woningen, hierdoor de gevel zich onvoldoende integreert in het straatbeeld;

Overwegende dat de duurzaamheid van het project wordt gegarandeerd door de toepassing van energieneutrale appartementen, een ventilatiesysteem D, een warmtepomp en zonnepanelen, wordt vastgesteld dat het project in dit opzicht voldoet aan de geldende voorschriften;

Gezien de hierboven vermelde argumenten en de aanzienlijke impact van het project op de omgeving, wordt gesteld dat het project niet beantwoordt aan de goede inrichting van de plaatsen;

BESLIST:

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

AFGEVAARDIGDEN

HANDTEKENINGEN

URBAN BRUSSELS



MONUMENTEN EN LANDSCHAPPEN



LEEFMILIEU BRUSSEL



GEMEENTEBESTUUR

