

## Gemeente Ukkel – Dienst Stedenbouw

### Overlegcommissie zitting van 6 mei 2009 onderwerp nr07

**Dossier 16-38.780-08 – onderzoek nr 3649/09**

**Aanvrager : KASIMMO nv c/o Dhr. KASPERS Peter**

**Ligging : Vergeet-mij-nietjesstraat, 21**

**(onderwerp : bouwen van 5 ééngezinswoningen, na afbraak van 45 garageboxen)**

### ADVIES

Gelet op het advies van de Wegendienst ;

Gelet op de resultaten van het openbaar onderzoek en het hoog aantal ingediende bezwaren ;

Overwegende dat de bezwaren overwegend betrekking hebben op de manier waarop het ontwerp het binnenterrein van het huizenblok aantast, het afschaffen van parkeerplaatsen die voor de buurt nodig zijn, het aanleggen van de parkings van het ontwerp binnenin het huizenblok zonder ze in te graven, het gebrek aan privacy door de terrassen van de verdieping, de impact op de bezonning door de toegenomen hoogte in vergelijking met de huidige situatie, de stijging in vervuiling door de verdichting van de bebouwing en de overstromingen, alsook op de toegang (breedte, toegang tot de werf, voor spoedvoertuigen, het gebrek aan stormbekken en regenwatertank...) ;

Overwegende dat het GBP de aanvraag in woongebied situeert ;

Overwegende dat de aanvraag betrekking heeft op de bouw van een geheel van 5 woningen (2 dubbelwoningen en 1 alleenstaand huis) en de afbraak van 45 garageboxen ;

Overwegende dat de aanvraag onderworpen werd aan de bijzondere openbaarmakingsregelen volgens algemeen voorschrift 0.6 van het GBP en wegens de wijzigingen van de stedenbouwkundige kenmerken van het ontwerp t.o.v. het woongebied ;

Overwegende dat de plaatselijke kenmerken wat volgt aan het licht brengen :

- Het binnenterrein van het huizenblok bedraagt 45 garageboxen (SV 25.566 van 1968), toegankelijk via de Vergeet-mij-nietjesstraat ;
- De toegang is met grind bekleed en achteraan het perceel, aan de kant van de Stallestraat, ligt ook grind met spontane begroeiing ;
- Het naburig terrein, ook aan de binnenkant van het huizenblok, bedraagt 36 boxen ;
- Aan straatkant bestaat het blok uit twee zijden met woningen in gesloten bouworde (Egide Van Ophem en Stalle) en 2 andere zijden in open bebouwing, dubbelwoningen of huizengroepen (Edouard Michiels en Vergeet-mij-nietjes) ;
- Deze twee terreinen vormen een sterke mineralisatie van de binnenkant van het huizenblok ;

Overwegende dat het ontwerp :

- De afbraak van de boxen en de oprichting van 2 tweegezinswoningen en een alleenstaand huis beoogt ;

- De huizen inplant op :
  - Ongeveer 4 meter van de oostelijke terreingrens (mandelig met de 36 boxen), zone die ingericht is als voetgangerstoegang ;
  - Minder dan 6 meter van de westelijke terreingrens, zone die ingericht is met terrassen en tuintjes, wat een confrontatie van minder dan 20m teweegbrengt met de gevels van de dubbelwoningen van de Edouard Michielsstraat ;
  - Een ondergrondse garage voorziet voor 10 boxen en de gemeenschappelijke lokalen ;
- Het niveau van het natuurlijk terrein behoudt, zonder dat het dossier het rioleringsstelsel vermeldt ;
- Geen enkel element voorziet om aan de duurzame ontwikkeling mee te werken, wat volledig moet worden ;

Overwegende dat het ontwerp het uitzicht van de binnenkant van dit huizenblok verandert zonder een bijkomende groene zone te behouden ;

Overwegende dat de grondinname en de ondoordringbaarheid (waterdichtheid) ervan te groot is ;

Overwegende dat een belangrijke zone met bomen zou moeten aangelegd worden achterin het perceel, wat bij de geplande rij komt ;

Overwegende dat de lokalisatie van de tuinen tegen diegene van de Achille Reisdorfflaan de begroeiing van de binnenkant van het huizenblok vergroot, maar op onvoldoende wijze ;

Overwegende dat de overdekte en niet-overdekte parkings meer dan de inname van een huis bezetten, wat de tuinruimte van elke eenheid beperkt en deze binnenkant van het huizenblok overdreven verdicht ;

Overwegende dat de huidige berijdbare toegang te omvangrijk is en dat deze de beplantingen van het huizenblok aantast ;

Tevens overwegende dat de voorziene achteruitbouwzones, zowel voor het parkinggebouw als voor het gebouw achteraan het perceel, totaal ontoereikend zijn ;

Bijgevolg overwegende dat enkel de twee gehelen van gekoppelde huizen behouden moeten blijven ;

Overwegende dat het ontwerp zich inschrijft in een bestaand bouwweefsel, met name de kleine dubbelwoningen, met name die van de Edouard Michielslaan, en dat het aangewezen is de maat van de woningen aan te passen om de impact van de inname en het volume van de bebouwing binnenin het huizenblok te beperken ;

Overwegende dat de terrassen die voorzien zijn op de verdieping de privacy van de naburige huizen aantasten, de impact van het bebouwde volume nog verhogen en niet gerechtvaardigd zijn ten opzichte van de bijzonderheden van de plaats ;

Tevens overwegende dat de architect gekozen heeft voor materialen in donkere tinten, wat de visuele en volumetrische impact van de gebouwen nog vergroot ;

Overwegende dat bijgevolg de veelvuldige wijzigingen en aanvullingen van het dossier en in het bijzonder het schrappen van een wooneenheid, buiten het kader van het artikel 191 van het BRWO valt (bijkomstige wijzigingen van het ontwerp).

**ONGUNSTIG ADVIES**

## Gemeente Ukkel – Dienst Stedenbouw

### Overlegcommissie zitting van 6 mei 2009 onderwerp nr07

**Dossier 16-38.780-08 – onderzoek nr 3649/09**

**Aanvrager : KASIMMO nv c/o Dhr. KASPERS Peter**

**Ligging : Vergeet-mij-nietjesstraat, 21 (rue des Myosotis, 21)**

**(onderwerp : bouwen van 5 ééengezinswoningen, na afbraak van 45 garageboxen)**

### AVIS

Vu l'avis du Service de la voirie ;

Vu les résultats de l'enquête publique et le nombre important de réclamations introduites ;

Considérant que les réclamations portent principalement sur l'atteinte du projet sur l'intérieur de l'îlot, la suppression des parkings nécessaires au quartier, la création des parkings du projet en intérieur d'îlot non enterrés, le manque d'intimité engendré par les terrasses de l'étage, son impact sur l'ensoleillement dû à l'augmentation de hauteur par rapport à la situation actuelle, la pollution amplifiée par la densification du bâti et les inondations ainsi que sur l'accès (largeur, accès du chantier, des véhicules de secours, l'absence de bassin d'orage et de citerne d'eau de pluie...);

Considérant que le PRAS situe la demande en zone d'habitation ;

Considérant que la demande porte sur la construction d'un ensemble de 5 logements (2maisons jumelées et 1 isolée) et la démolition de 45 boxes de garage ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité en raison de la prescription générale 0.6 du PRAS et en raison des modifications des caractéristiques urbanistiques du projet par rapport à la zone d'habitation ;

Considérant que les spécificités des lieux font apparaître ce qui suit :

- Le terrain en intérieur d'îlot est occupé par 45 boxes de garage (PU 25.566 de 1968), accessibles par la rue des Myosotis ;
- L'aire d'accès est revêtue de gravier et le fond de la parcelle, du côté de la rue de Stalle, est également en gravier avec végétation spontanée ;
- Le terrain voisin, également en intérieur d'îlot comprend 36 boxes ;
- A front de voiries, l'îlot est constitué sur deux versants d'habitats en ordre continu (Egide Van Ophem et Stalle) et sur les 2 autres versants, d'habitats en ordre ouvert, maisons jumelées ou groupées (Edouard Michiels et Myosotis) ;
- Ces deux terrains constituent une forte minéralisation de l'intérieur d'îlot ;

Considérant que le projet :

- Vise la démolition des box et la création de 2 maisons bi-familiales et d'une maison isolée ;
- Implante les maisons à :
  - Environ 4 mètres de la limite Est du terrain (en mitoyenneté avec les 36 box), zone aménagée en chemin d'accès piéton ;

- Moins de 6 mètres de la limite Ouest, zone aménagée en terrasses et jardinets, ce qui établit un vis-à-vis de moins de 20 mètres avec les façades des maisons jumelées de la rue Edouard Michiels ;
- Prévoit un garage en sous-sol pour 10 boxes et les locaux communs ;
- Conserve le niveau naturel du terrain, sans que le dossier ne mentionne le système d'égouttage ;
- Ne prévoit aucun élément pour participer au développement durable, ce qu'il s'indique de compléter ;

Considérant que le projet transforme le paysage de l'intérieur de cet îlot , sans conserver une zone de verdure complémentaire ;

Considérant que l'emprise au sol et l'imperméabilisation de celui-ci est trop importante ;

Considérant qu'une importante zone d'arbres devrait être créée en about de parcelle, outre la rangée projetée ;

Considérant que la localisation des jardins contre ceux de l'avenue Achille Reisdorff augmente la verdurisation de l'intérieur de l'îlot mais de manière insuffisante ;

Considérant que les parkings couverts et non couverts occupent plus que l'emprise d'une maison, ce qui limite l'espace jardin de chaque unité et densifie excessivement cet intérieur d'îlot ;

Considérant dès lors que l'accès carrossable est trop important et porte atteinte à la verdurisation de l'îlot ;

Considérant également que les reculs prévus, tant pour le bâtiment de parking que celui en fond de parcelle sont totalement insuffisants ;

Considérant dès lors qu'il y a lieu de ne conserver que les deux ensembles de maisons jumelés ;

Considérant que le projet s'inscrit dans un tissu bâti existant, notamment les petites maisons jumelées, notamment celles de l'avenue Edouard Michiels, et qu'il s'indique d'adapter la taille des logements pour limiter l'impact de l'emprise et du volume bâti en intérieur d'îlot ;

Considérant que les terrasses prévues à l'étage portent atteinte à l'intimité des maisons voisines, augmentent encore l'impact du volume bâti et ne se justifient pas au regard des particularités des lieux ;

Considérant également que le parti architectural opte pour des matériaux de teintes foncées, ce qui amplifie encore l'impact visuel et volumétrique des constructions ;

Considérant en conséquence que les nombreuses modifications et compléments à apporter au dossier, et notamment la suppression d'un logement dépasse le cadre de l'article 191 du CoBAT (modifications accessoires du projet).

**AVIS DEFAVORABLE**